

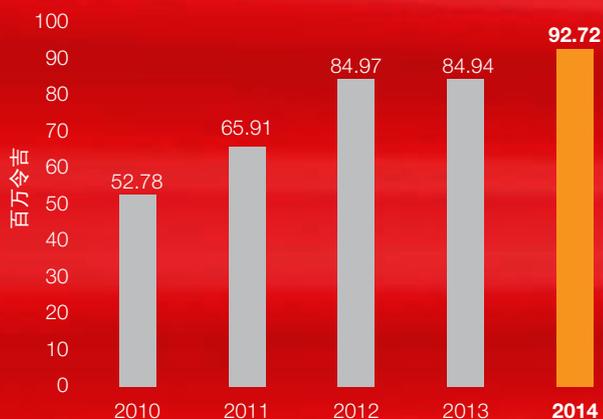
逐日
追风



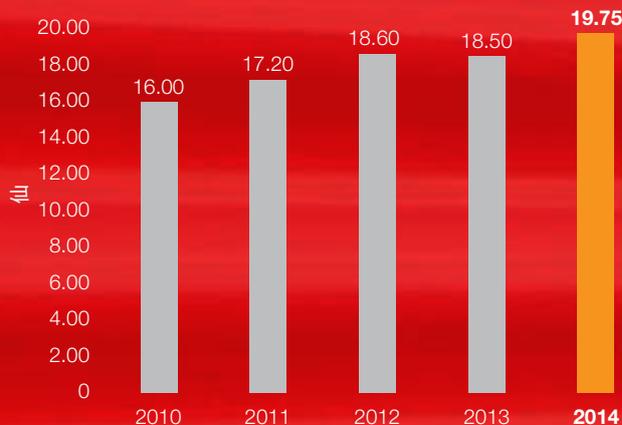
年度
报告
2014

Axis-REIT 焦点数据

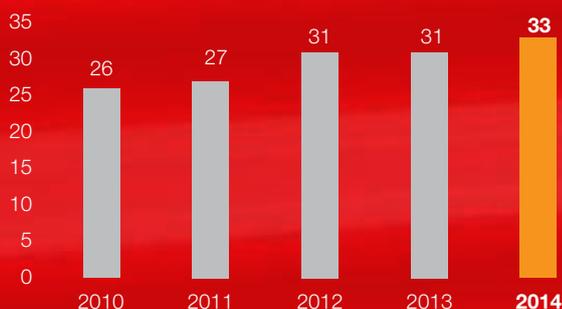
总分派收益 (百万令吉)
92,720,000令吉



每单位可分派收益 (仙)
19.75仙



产业组合数量
33处物业



资产净值 (NAV) 每单位价格 (令吉)
2.42令吉



所管理资产的总值
2,085,883,000令吉

市场资本
1,982,030,000令吉

资产净值溢价
49.43%

总管理空间
6,859,474平方尺

每处物业的平均资产净收益率
8.82%

重估收益
25,970,000令吉

加权平均租赁届满期
(按租金收入计算)
4.33年

今年的收购总额
389,000,000令吉

目录

关于Axis REIT

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

管理公司报告

- 16 首席执行官致辞
- 19 ARMB公司架构
- 20 Axis-REIT团队简介
- 26 我们的竞争优势
- 32 财务审查
- 48 遵循最佳实践
- 50 回教教义合规报告
- 52 房地产报告
- 71 资产提升计划
- 76 产业管理报告
- 77 2014年Knight Frank市场纵览
- 94 业务发展报告
- 96 投资者关系报告
- 105 其它法定信息

社会责任与企业治理

- 108 企业社会责任计划
- 110 永续发展计划
- 111 收益分配再投资计划细则
- 114 企业治理
- 121 审计委员会报告
- 124 风险管理与内部监控声明
- 126 回教教义顾问报告
- 127 董事责任声明

财务报告

- 129 财务状况表
- 130 损益表及其它综合收益
- 132 资产净值变动表
- 133 现金流量表
- 134 财务报表附注
- 166 管理公司声明
- 167 法定声明
- 168 信托公司
- 169 独立审计师报告

更多信息

- 170 单位持有人之统计数据
- 172 常见问题
- 176 词汇表
- 177 企业名录
- 178 投资者关系联络资料

关于 Axis-REIT

Axis房地产投资信托（以下称为“Axis-REIT”或“本基金”）是在马来西亚上市的首个最大型的回教商业空间和工业房地产投资信托，共拥有33处物业遍布于巴生谷、柔佛、檳城、森美兰和吉打州。

本基金按照契约而成立，主要受证券法令（即《证券事务监察委员会法令》第2(1)条文所规定）、证券事务监察委员会的房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、存管规定及税收法律与规定（统称为“适用的法律和规定”）所管制。

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

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

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

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

成立Axis-REIT的目的就是要针对商业、办公和办公/工业房地产进行收购和投资。本基金的首要目标包括：

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

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

使命

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

愿景

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

六大管理原则

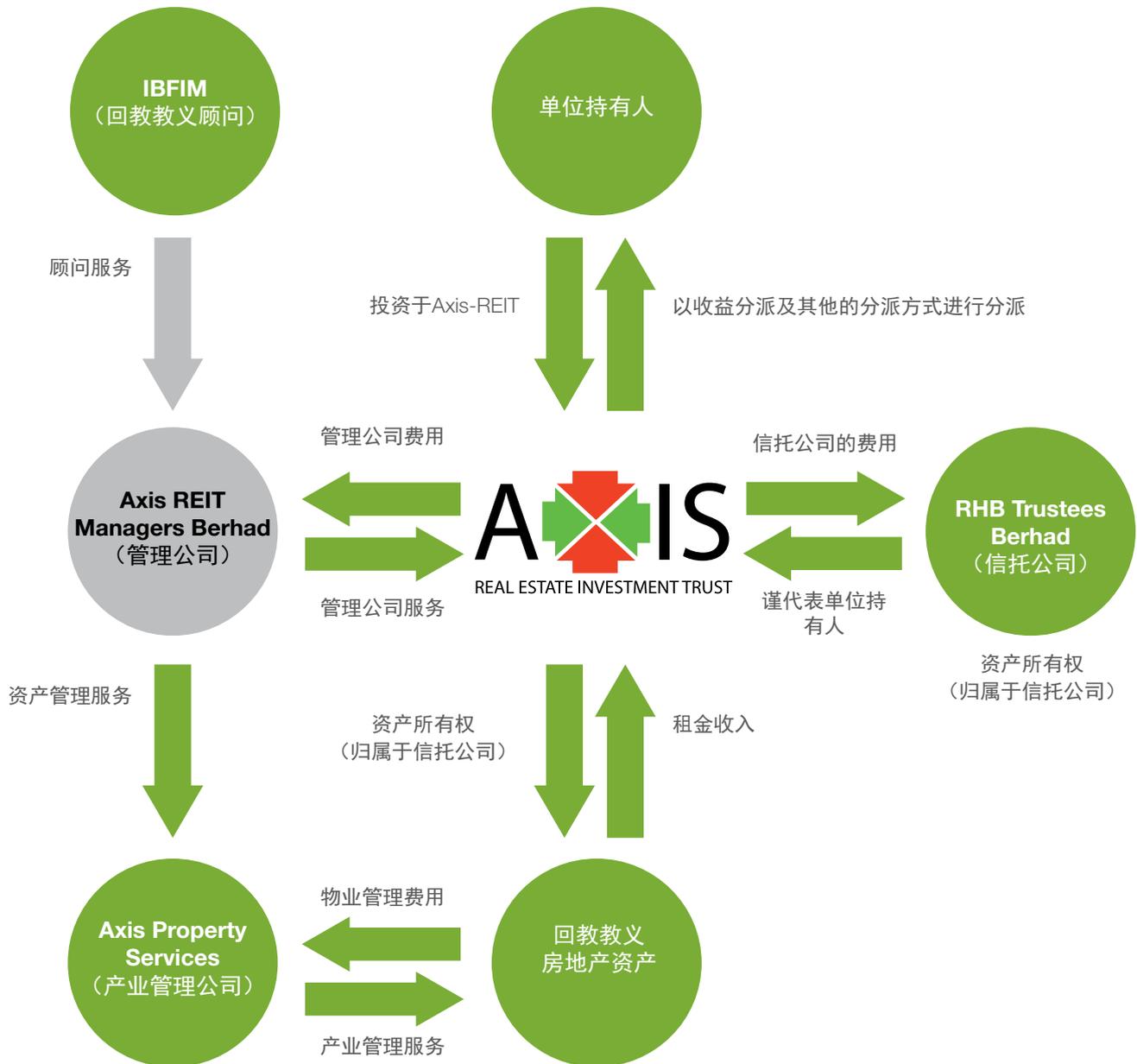
管理公司凭藉以下六大管理原则，承诺维护长期的收益分派及资本稳定性：

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

Axis-REIT 的显著特点

基金类别	房地产投资信托
基金类型	收益及增长
基金的使命	通过产业组合增长，贯彻最高标准的企业治理与最严谨的资本和风险管理，并致力保存资本价值以使单位持有人获得持续的收益分派。
基金的愿景	务求让Axis-REIT在单位持有人的总收益方面媲美全球最成功的房地产投资信托，使其成为回教与非回教投资者的最佳选择。
获准的基金规模	547,522,040单位
市场资本	1,982,030,000令吉
所管理资产的总值	2,085,883,000令吉
授权投资	基金资产总值的至少 50% 必须投资于房地产和/或单一资产的公司。
首次公开募股发行价	每单位1.25令吉
财政年结束日	12月31日
分派政策	每季度的收益分派 第1-3季度 - 年度迄今可分派收益的至少95%；以及 第4季度 - 年度迄今可分派收益的至少99%。
融资限制	最多为基金资产总值的50%。
重估政策	所投资的产业每年需由独立的注册估价师重新估值至少一次。
最低首次投资	最少100个单位
报价	马来西亚证券交易所有限公司的主交易版
证券交易所股票编号	AXREIT 5106

Axis-REIT 的架构



主席 献词



“人一生中所要经营的是为超越自己而非超越他人 –
我们要打破自己的记录，
以今日的成绩刷新昨日的败绩。”

Stewart B Johnson

致单位持有人，

本人谨代表董事局，特此欣然地颁布Axis-REIT截至2014年12月13日财年的第10周年年度报告。

逐日追风

年度报告的封面展示了九匹白马奋勇驰骋，向终点挺进的画面。马儿寓意为取胜而所必备的毅力和专注力 - 也恰好反映出Axis-REIT自九年前上市以来不懈地努力经营，力图攀上最高峰的决心。

今年是Axis-REIT上市的第10周年，我们感到非常欣慰，皆因管理公司的核心策略包括极具收益的收购行动、积极的产品组合管理、把握核心产品组合的提升良机，及审慎的资本与风险管理已促使Axis-REIT的业务得以稳健成长。作为在马来西亚证券交易所有限公司上市的第一个回教兼最大规模的商业空间和工业房地产信托，Axis-REIT不断检讨其策略，以便能在瞬息万变的商场及经济环境中朝目标奋勇迈进。

管理着超过20亿令吉的资产

2014年，管理公司完成了收购3项总值389,000,000令吉的大型工业资产，而其中两项为关联交易。正因如此，我们所管理的资产总值第一次突破了2,000,000,000令吉大关，也同时打破了本基金有史以来的记录。另外，我们预计将于2015年上半年完成收购价值45,000,000令吉的第4项资产。本基金如今已拥有33项资产-相比2005年刚上市时只有5项资产，当前的业绩可谓相当瞩目。

成功配售募集2.88亿令吉

管理公司成功将83,579,942配售单位以每单位3.45令吉的价格于2014年12月12日发行及上市。从中获得的285,000,000令吉的所得款项净额将用以消减Axis-REIT因早前收购行动所需的融资。这是我们第五次的配售行动，更因五天成交量加权平均市场价格（VWAMP）的3.97%从紧折让优惠，而深受投资者的认购。

总发行单位已从2013年12月31日的461,239,089单位增加到截至2014年12月31日为止的547,522,040单位。

迄今为止，我们从所配售的328,760,142单位中一共募集到775,750,000令吉的资金。

所分派的收益、单位持有人的基金及资产净值全面升值

管理公司董事局欣然宣布，本审查年度所分派的总收益达92,684,000令吉，分派详情如下：

- 第1次中期收益分派，每单位5.30仙，付款于2014年6月13日；
- 第2次中期收益分派，每单位5.30仙，付款于2014年9月5日；
- 第3次中期收益分派，每单位5.00仙，付款于2014年11月28日；
- 第4次中期收益分派，每单位2.70仙，付款于2015年1月8日；及
- 最后一次收益分派，每单位1.45仙，付款于2015年2月27日。

年度迄今（YTD）每单位可分派收益（DPU）从2013年的18.50仙上升至2014年的19.75仙，涨幅6.8%；当中包括了Axis Plaza于2014年3月25日完成脱售后所得10,952,000令吉中的100%可分派收益。

这是本基金迄今为止最优异的表现，尽管产品组合在2014年出现租用率下滑的迹象。

除此以外，我们也非常欣喜地宣布，单位持有人所持有的基金已增至1,326,369,000令吉，而资产净值（NAV）更从2013年12月31日的每单位2.2302令吉上升至当前的每单位2.4225令吉。

主席 献词

产业组合创造了重估收益

2014年度迄今共创造了25,970,000令吉的重估收益，使不可分派的重估收益储备增至267,000,000令吉。本基金亦将沿续此策略继续购买资产并透过提升设施为物业增值。

年度股东大会和单位持有人会议让我们的利益相关方充分了解最新资讯

2014年，我们为单元持有人举办了三场会议-第一场是于2014年4月29日举行的第二次年度股东大会（AGM），紧接着第二场为更新发行的一般授权及对86,040,951新单元进行配售的单元持有人会议。配售动议获得一致通过，但本基金基于在收益分配再投资计划之下已发行了2,461,009个单位，因此83,579,942的结余单位只能在11月方可进行配售。

第三场单元持有人会议则于2014年11月19日举行，当时我们为寻求批准以收购三项关联性的物业。在此我很欣然地公布，在场的所有单元持有人都给予了该项收购动议100%的支持。

行业引领者

Axis REIT Managers Bhd续任马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）的要职，并再次成为行业的引领者。为迎接即将实行的消费税（GST）制度，MRMA早在2014年就开始做好大量准备，包括与监管机构和马来西亚皇家海关接洽以讨论该制度对行业所带来的种种影响。MRMA也正因如此而成为了马来西亚房地产信托管理公司的先驱，专与监管机构和税务机关接洽，并给予会员通知和讲解有关行业内所面对的问题。

对人的关爱、对环境的爱护

Axis-REIT透过其企业社会责任计划继续兑现承诺，为社会作出贡献，并在2014年里专注于为唐氏儿提供资助，以让他们拥有一个美好的将来。除此，公司也为栽培青少年而主办了一个领导能力训练营。

另外，管理公司也针对其所有的物业施行永续发展计划，以减少碳排放量及节省能源。初步显示，我们节省了30%的能源开销。

展望未来

2014年末的新闻非常不利于马来西亚。分析师报道了头条新闻诸如‘Choppy Seas’（波涛汹涌的海浪）或‘A Worrisome Detour’（令人担忧的弯路）并为国家所面对的四项严峻挑战而担忧-欠缺刺激因素而停滞不前的股市；石油和商品价格下降而为政府2015年的收入预算施加压力；在通货紧缩环境低下的5%国内通胀；以及美国联邦储备委员会的预期加息。这也表明了国家在2015年的成长之路充满着坎坷。对此，政府也已迅速回应；随着油价下跌，首相纳吉已将我国2015年财政赤字预测，从原本的3%，上修至3.2%。更新后的预算预测还算合理的，也应当被看作是一项在边缘上的积极发展。政府表示，削减负担的支出调整将来自于运营支出（计划削减0.5%的GDP（国内生产总值），而非发展支出。分析师继续对2015年GDP预测抱着较低期望，更已指出政府所报数字可能带来的衰退风险。政府在饱受预算案后的负面评论之后，亦可能会被惠誉（Fitch）下调信用评级。

2015年将是马来西亚充满挑战的一年，因为政府将于2015年4月首次实行6%的消费税，而消费税可能会抑制国人的消费能力，并同时紧缩企业的利润空间。尽管如此，我欣然地告诉大家，管理公司已看准并掌握着良机，准备在2015年展开增加收益的资产收购行动。我们将马不停蹄地继续“逐日追风”。

鸣谢

Axis-REIT的成功来自于各部门人员的辛勤付出。

首先，我要感激全体董事局成员，感谢他们在一整年里所提供的宝贵意见及所付出的巨大功劳。其次，我要感谢管理公司的职员，尽管市场严峻激争，但每一年他们都交出亮眼的成绩，更在2014年打破了公司好几项的纪录。他们的辛勤工作和奉献使Axis-REIT受认可为马来西亚及区域当今表现最优异的其中一家房地产投资信托。

在结束之前，我要感谢在我们上市以来给予了鼎力支持的客户和业务合作伙伴；我也要感谢为本基金和房地产投资

信托方面提供报道的媒体朋友；我还要感谢为我们的股票提供了报道的分析师。

最后我要感谢的，当然就是多年以来对我们充满信心与信赖的所有单位持有人。

我们相信，只要我们的客户、商业伙伴和单位持有人继续给予我们支持，我们必可坚持公司的核心策略，继续在新的一年里为大家创造永续及可预测的投资回报。

我们承诺我们会继续努力，
并在未来几年缔造更辉煌的业绩。

**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin**
主席
2015年2月13日

董事局



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



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



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



Stephen Tew Peng Hwee
非独立非执行董事



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



Alvin Dim Lao
非独立非执行董事



Mohd Sharif Bin Hj Yusof
高级独立非执行董事



Leong Kit May
首席运营官 / 财务总监

董事简介



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

年后，他成为了该局的终身荣誉主席。Tunku Shahabuddin担任马来西亚汽车协会会长长达 23 年之久，他也是国际旅游联盟亚太区总裁、马来西亚加拿大商业理事会监管董事会成员，以及马来西亚南南协会（MASSA）前委员会成员。1972年，他被指派为澳洲荣誉总理事长。

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

Tunku Shahabuddin是2000年“澳洲贸易委员会国际大奖”（Austrade International Award 2000）得主 - 这是在澳洲出口表彰大会（Australia Export Award）上颁发给对澳洲国际贸易发展有杰出贡献的、公司设在澳洲境外的外籍人士的奖项。在2002年，他因对马澳关系所有贡献而荣获澳洲总督的表彰，且受委任为澳洲勋章综合部（General Division of the Order of Australia Award）的荣誉官员（Honorary Officer (AO)）。

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin现年79岁，为马来西亚公民，于2007年8月10日受委成为 Axis REIT Managers Berhad 董事局的独立非执行董事。2007年9月18日，他被委任为董事局主席；随后于2007年10月23日再受委为审计委员会主席。他也是提名委员会的成员。Tunku Shahabuddin 在多家跨国公司内拥有不同的职务，早已在国内行政及商业领域开创出广泛而辉煌的职业生涯。

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

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

Tunku Shahabuddin是Berjaya Assets Berhad、Jotun (M) Sdn Bhd和DHL Worldwide Express (M) Sdn Bhd 的现任主席。Tunku Shahabuddin也是国立科学与工业研究院（NISIR），如今称为SIRIM的创始会员。他曾是雪兰莪赛马公会的主席，现任该公会的国际关系部主席。在马来西亚澳洲商业理事会任职 19



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

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Abdullah现年55岁，为挪威公民，从2005年3月15日起便担任Axis REIT Managers Berhad的非独立非执行董事。在2007年9月18日，他受委成为了非独立执行副主席。

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

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

目前，他是管理公司董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也担任多家从事物业开发和物业投资的私人公司的董事。从1999年以来，他就一直担任Axis Development Sdn Bhd ("ADSB") 的董事。



**Y Bhg Dato' George
Stewart LaBrooy**

首席执行官 /
执行董事

Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy现年63岁，为马来西亚公民，从2004年10月25日开始便担任了Axis REIT Managers Berhad的董事，并在2005年3月22日获管理公司董事局委任成为执行董事。2007年9月18日，他接受委任成为了首席营运官 / 执行董事。而于2008年8月5日，他再获委任成为首席执行官 / 执行董事。

他毕业于谢菲尔德大学（University of Sheffield），并在1973年获得工程学（荣誉）学士学位，以及在1974年获得商业研究硕士学位。如今，他是马来西亚工程师协会会员之一。

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

在2003年11月，他率先开展了一个计划，从普通股股东所拥有的物业中挑选合适的物业以组成马来西亚首个房地产信托。Axis-REIT于2005年8月3日在马来西亚证券交易所主板上市后，该计划可谓大功告成。另外，除了担任首席执行官，他还负责监管Axis-REIT的收购策略、投资人关系以及公共关系。他也是执行委员会的成员之一。

此外，他也是亚太房地产协会（APREA）的董事会成员。该协会作为房地产行业资本供给者与使用者的中介机构，负责引领并推动亚太区房地产类资产的发展。他亦是马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）的主席。MRMA由他所创立，目的是代表马来西亚房地产投资信托行业在与政府监管单位和财政部的洽谈中发言，并提出行业改革方案，以促进行业的发展。

2012年12月11日，他在雪兰莪州苏丹殿下67岁生日上受封Darjah Kebesaran Dato' - Sultan Sharafuddin Idris Shah (D.S.I.S)，并获得Dato'的头衔。他是传统房地产投资信托和回教房地产投资信托的著名区域代表演讲者，且屡次受邀前往新加坡、香港、伊斯坦堡、纽约、伦敦、沙特阿拉伯、菲律宾和马来西亚发表论文。他也应多家本地杂志社和报馆的邀请，针对房地产投资信托和工业发展的课题投稿。

除了担任Axis REIT Sukuk Berhad的董事，Dato' Stewart LaBrooy也是许多家从事产业顾问、物业开发和物业投资私人公司的董事。



Stephen Tew Peng Hwee

非独立
非执行董事

Stephen Tew Peng Hwee现年53岁，为马来西亚公民，是Axis REIT Managers Berhad的非独立非执行董事。他于2004年10月25日受委进入董事局。

Stephen在1982年毕业于英国营销学院（I.M.），随后开始担任房地产代理直至今日拥有了自己的房地产代理公司 Hectares & Stratas。在1998至2004年期间，他曾经担任过马来西亚地产中介协会会长，以及大马估价师及房地产经纪局理事会的成员。

在过去25年以来，他与其他投资者携手合作，专为投资收益而建造了许多让跨国公司租用的楼宇。在1992年，他与Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah和其它投资者组成团队兴建了Crystal Plaza。他们随后所兴建的Axis Business Park、Axis Plaza和Menara Axis更成为了Axis REIT上市后的核心投资组合。Stephen现今是董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也是Axis REIT Sukuk Berhad 的董事。

董事简介



Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor
独立非执行主席

该集团引领综合信息和通信行业，是马来西亚首要的宽频服务提供商。2014年10月，他被委任为VADS Berhad的董事 - 这是马电讯（Telekom）与国际商业机器公司（IBM）的合资企业，为资讯工艺（IT）和电信行业提供服务。Datuk Seri亦获得国王陛下委任为DBKL城市顾问委员会的成员，并2014年11月正式就职。

如今，他是马来西亚房地产和房屋开发商协会（REHDA）的总会长；他也是前任的REHDA雪兰莪分会会长。他曾担任马来西亚澳洲商业局（MABC）副主席，及马来经济机构组织（GABEM）雪兰莪分会会长 - 这是一家鼓励马来人在本地创业的机构。他也是促进企业集团特别小组（PEMUDAH）的联合主席，负责法律与服务方面的事务。他是创立马来西亚产业机构（MPI）的其中一位董事 - 该机构是马来西亚政府与私营部门之间成立的一家合伙企业，目的为推动世界各地的外国人参与物业投资及所有权占有的事务。

凭借自己在房地产开发业约25年的丰富经验和专业知识，他在国内外同行之间享有很高的威望和声誉。他经常受邀担任各大论坛、研讨会和大型会议的演讲嘉宾以提供自己的见解和观点，及分享自己宝贵的经验。多年以来，他不断在国内外针对马来西亚物业市场发表演说。

他曾获颁‘马来西亚物业组别之企业大奖 2012’，也在2013年荣获东盟商务理事会颁发的卓越物业大奖。在2013年年中，他亦获得马来西亚亚太创业颁发‘房地产组别之创业大奖’。2014年4月，Datuk Seri FD Iskandar再获得由国际领袖（The Leaders International）杂志颁发的‘商业物业发展组别之全球领导力大奖2014’。最近期获得的奖项则是由亚太品牌基金会颁发的‘BrandLaureate品牌标志性企业领导大奖’。

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor现年46岁，为马来西亚公民，自2006年以来便担任Axis-REIT Managers Berhad的独立非执行董事。他是薪酬提名委员会的主席，也是提名委员会的成员。

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

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

毕业后他在澳洲做律师，随后回到马来西亚，加入 Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (KPS) 并担任该公司的企业管理人。他在1992年离开了KPS，而加入了Glomac并担任该集团业务开发部的总经理；其职业生涯可谓平步青云。1997年2月，他接受委任加入了Glomac Berhad董事局。

除了担任多家私人有限公司的董事，Datuk Seri FD Iskandar也是Media Prima Berhad的副主席 - 这家公司是东南亚最大的媒体集团，在马来西亚拥有4家私人电视台、电台、平面媒体、新闻媒体、户外广告公司等业务。他也是新海峡时报集团有限公司（New Straits Times Press Berhad）的董事 - 该公司是三份主要报章和若干杂志的出版商；此外，新海峡时报也是亚洲最早创立的报章之一。他也受委为马来西亚电讯有限公司（Telekom Malaysia Berhad）的董事 -



Alvin Dim Lao
非独立
非执行董事

Alvin Dim Lao现43岁，为菲律宾公民，并于2011年12月30日受委成为Axis REIT Managers Berhad董事局的非独立非执行董事以及审计委员会的成员。

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

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

他亦出任马尼拉好几家私人公司的董事职位。



Mohd Sharif Bin Hj Yusof
高级独立非执行主席

Mohd Sharif Bin Hj Yusof现年75岁，为马来西亚公民，并于2007年8月10日成为Axis REIT Managers Berhad董事局的独立非执行董事。他是Axis REIT Managers Berhad审计委员会的成员；也是提名委员会的主席。他更是一名高级独立董事。

Mohd Sharif是英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员，其职业生涯横跨企业融资和会计两大领域。他曾于1967至1971年期间受雇于雪兰莪州政府，并于1972至1973年期间出任Oriental Sdn Bhd高级会计师一职，更于1973至1977年期间加入Bumiputera Merchant Bankers Berhad担任企业融资员的职位。之后他加入了Manulife Insurance Malaysia Berhad（前称 British American Life & General Insurance Company Berhad）担任高级副总裁及公司秘书长达12年之久。

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

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



Leong Kit May
首席运营官 /
财务总监

Leong Kit May现年33岁，为马来西亚公民，在2006年加入Axis REIT Managers Berhad并于2008年8月5日擢升为公司财务总监。在2011年11月15日，她被管理公司董事局委任成为执行董事。2015年1月19日，Kit May 晋升为首席运营官。身兼首席运营官/财务总监职务的她将继续为公司和基金效力。

Kit May 负责公司和基金在经营、金融、法律和规管，以及人力资源方面的管理事务。她在基金所履行的资本管理职能，包括了监督股权融资、财资、基金募集、及回教债券发行（Sukuk）的事务。凭籍在回教融资和资本管理的广博知识，她也常被邀请为研讨会和会议的主讲人。

Kit May 所引导的计划包括把Axis-REIT打造成为全球第一家回教办公楼/工业房地产投资信托。在2012年，Kit May 率领Axis-REIT开展了首个价值300,000,000令吉的回教中期票据（“回教债券”）发行计划，当中面值110,000,000令吉与155,000,000令吉的5、7和10年期的回教债券分别于2012和2013年成功发行。2014年年末，Kit May 将价值300,000,000令吉的回教债券升级至3,000,000,000令吉以供日后发行所用。这项回教债券升级计划已在2015年1月获得当局核准。

Kit May 毕业于澳洲皇家墨尔本理工学院（RMIT）并考获商业（会计）学士学位。她除了是马来西亚会计师协会（MIA）的成员，也是澳洲特许执业会计师公会（CPA Australia）的会员。

在加入Axis REIT Manager Berhad之前，她曾在2001至2006年期间为UOA集团公司效力，并专注于物业开发、建筑和投资方面的工作。2005年，她协助了UOA REIT上市。她的审计与会计方面的知识则是早前在永安会计师事务所（Ernst & Young）上班时所开始累积的。



Axis Shah Alam DC 3



管理公司 报告

- 16 首席执行官致辞
- 19 ARMB公司架构
- 20 Axis-REIT团队简介
- 26 我们的竞争优势
- 32 财务审查
- 48 遵循最佳实践
- 50 回教教义合规报告
- 52 房地产报告
- 71 资产提升计划
- 76 产业管理报告
- 77 莱坊市场概述2014
- 94 业务发展报告
- 96 投资者关系报告
- 105 其它法定信息

首席执行官 致辞



“目标是有时间计划的梦想。”

Diana Scharf Hunt

致单位持有人，

在2013年年度报告的致辞中，我曾因无法兑现2013年的承诺，即无法从总值444,000,000令吉的资产中收购到任何一处物业而向各位致歉。在那之后，市场依然非我们所望，业主过高的叫价让我们无法从中获利。我们唯一的选择就是拒绝收购并保持观望。

2014年年头与2013年下半年没多大差别，相较于蓬勃的房地产和股票市场，物业价格依然未降至可控范围。坦白说，我很担心我们2014年的收购计划又会告吹。

各项经济指标在2014年上半年表现强劲，但迈进最后一季却忽然乌云密布-马来西亚的‘国运’急剧下滑。石油和大宗商品价格下跌而导致令吉贬值；三起空难事件造成多人罹难；半岛东海岸爆发大水灾，及国家银行对物业市场实行降温措施。这一系列事件对消费者的信心造成了一定的打击。

然而在风暴之中，我们却找到了可带来良好收益的资产。我们成功收购了总值434,000,000令吉的资产，几乎与上一年承诺的数据相同。2014年的收购行动确实为我们创下了多项记录，我们现已是个20亿令吉规模的基金。

尽管如此，2014年依然充满荆棘。

正当我们所管理的物业产品组合来到了第10个年头，许多的租约也正好要过期，而必须于同年内续约。遗憾的是，当中有些租户决定要迁址国外，有些则因我们所提供的空间无法满足他们的业务需求而必须终止租约。

我们所关闭以进行翻新的两处物业为 Axis Business Campus 和 Axis Business Park Block C。当中耗资2300万令吉进行翻新的Axis Business Campus现已竣工及提供租赁服务。Axis Business Park Block C则将于2015年第一季完成翻新工作。

正因如此，我们在2014年9月时的租用率跌至90.54%，且营业收入也随之减少了。然而截至2014年12月31日，租用率已上升至92.98%；而我们也乐观看待2015年的租用率会持续攀升。

落实资产提升计划无疑会失掉一部分正租用该物业的客户，但管理公司所秉持的观念是，翻新后的物业可拥有高水平的现代化配置，在市场上就必然更具竞争力。我们深信翻新后的物业将以其独特配置和卓越的地理位置快速吸引到新租户。

改善空置率以后，我们预料将为每单位可分派收益（DPU）添加高达3.7仙-这也是我们团队正要努力实现的目标。此外，我们新收购的资产也将为基金增添每年3000万令吉的收入。

谈及我们的单位价格，2014可说是令人鼓舞的一年。单位价格从2014年1月1日的每单位2.93令吉增至2014年12月31日的每单位3.62令吉，为单位持有人提供了23.5%的年度收益。我们更于2014年为投资者提供了30.3%的可观总回报率。

为落实我们为产品组合承诺的各项提升计划和永续发展倡议，我们不断栽培及让我们的工程部职员接受培训。全体的管理人员更于年度策略规划会议期间，致力于为基金拟定及实施一个长达五年的战略计划。

2014也是解决合规性问题的关键年度，我们都忙着为管理公司准备实施消费税（GST）；更新电脑系统；检讨风险记录表以制订一个全面的继任规划政策；更新举报政策、董事会章程，及行为准则。

2014 年重要记事

年度财务焦点

- 与去年同期的141,310,000令吉相比，今年的总收入降至137,630,000令吉。
- 与去年同期的111,280,000令吉相比，今年的净利润降至110,450,000令吉。
- 脱售Axis Plaza获得10,952,000令吉收益。
- 总分派收益同比（YoY）增长9.2%，从84,940,000令吉增至92,720,000令吉。
- 每单位可分派收益（DPU）同比增长6.8%，从18.50仙增至19.75仙。
- 一项25,970,000令吉的净重估收益获得认可。截至2014年12月31日，Axis-REIT总资产为2,085,883,000令吉。
- 每单位资产净值（NAV）从2.2302令吉增至2.4225令吉。
- 资本负债比率（Gearing）从2013年12月31日的32.66%稍微增至2014年12月31日的32.78%。
- 截至2014年12月31日，股票以49.43%的溢价（premium）交易。
- 单位持有人的基金增至1,326,400,000令吉。

首席执行官 致辞

积极的资本管理

- Axis-REIT成功从每单位3.45令吉的83,579,942个新单位配售行动中募集288,300,000令吉；
- 这将以低于早前收购时所需的融资。迈进2015年的资本与负债比率也正因此而得以维持于32.78%；
- 我们的资金来源更趋多元化，且通过把300,000,000令吉的回教债券计划升级至3,000,000,000令吉，融资到期期限也获得延展。本次升级是一项永久性计划。
- 当前的300,000,000令吉债券已发行完毕，而升级计划是为了应付将来更多的发行所需。
- 我们首两项发行的回教债券获RAM Rating Services Berhad保持同样的评级。
- 我们完成了一项非常成功的收益分派再投资计划（IDRP），让单位持有人将他们的分派收益以5.9%的折扣优惠转成了单位继续投资。该项计划获得了84%的认购率，也使我们募集到7,900,000令吉。
- 以首次发行的新单位偿还2014年下半年管理公司的管理费用，以强化管理公司对基金的承诺。

据规范的增值提升计划

- Axis Business Campus的全面提升计划耗资2,300,000令吉，并于2014年年中接获竣工及合规证书。我们亦获准在物业范围内兴建60,000平方尺设施的核准建筑图则。这项新设施正着手开放租凭预订。
- 我们正要完成Axis Business Park C座的主要升级工作，并计划于2015年首季交付。物业提升的详情已包含在本报告之中。
- 我们也已完成了Wisma Academy Annex的设计图，并将于2015年第1季度呈交给当局审批。
- Wisma Academy的全面提升计划也已开展。

积极的投资组合管理

- 在我们对投资组合展开策略性的检讨以后决定脱售Axis Plaza。Axis Plaza于2014年第1季度完成脱售并获得了10,952,000令吉的收益。换言之，每单位2.36仙的特别免税收益分派将于2014年第1、2和3中期收益分派中支付。
- 与租户洽谈后，1,825,949平方尺中的1,445,092平方尺空间将于2014年展开翻新。租户保留率维持在79%的水平；
- 出租空间有所增长达753,506平方尺，这有赖于所租赁资产中预先商定的租盘增大了空间需求。投资组合租凭则获得2.6%租值回归（Rental Reversion）。管理公司也斩获141,206平方尺的新租约。
- 投资组合的租用率从2013年12月31日的94.87%下滑至2014年12月31日的92.98%。
- 我们用以处理基金日常运作的全新云计算物业管理和会计软件Yardi Voyager于2014年第1季度获得更新，添加了第2阶段的模块，加入了高级运算、预测，及成本计算功能。此系统如今已兼容了消费税（GST）。

奖项

Axis-REIT的Axis Business Campus于2014年5月9日在久负盛名的亚太物业颁奖礼2014上的‘马来西亚最佳商用楼宇翻新/重建’组别中获得五星大奖。Axis Business Campus也同时斩获另一个亚太区域同类奖项。

正如我们主席所说的，2015年依然充满挑战。然而，我深信马来西亚的经济在工业领域方面依然保持稳健增长，而势必能在这场风暴中顺利过关。此外，拥有较低资本与负债比率的Axis-REIT，将可在来年继续收购有增益价值的资产。在我们的管理之下，当前的资产总值已超过了2,000,000,000令吉，而我们下一个目标就是要冲破3,000,000,000令吉大关。

我们的梦想都设有限期-我们预料从2015年算起的三年后达成以上的目标。

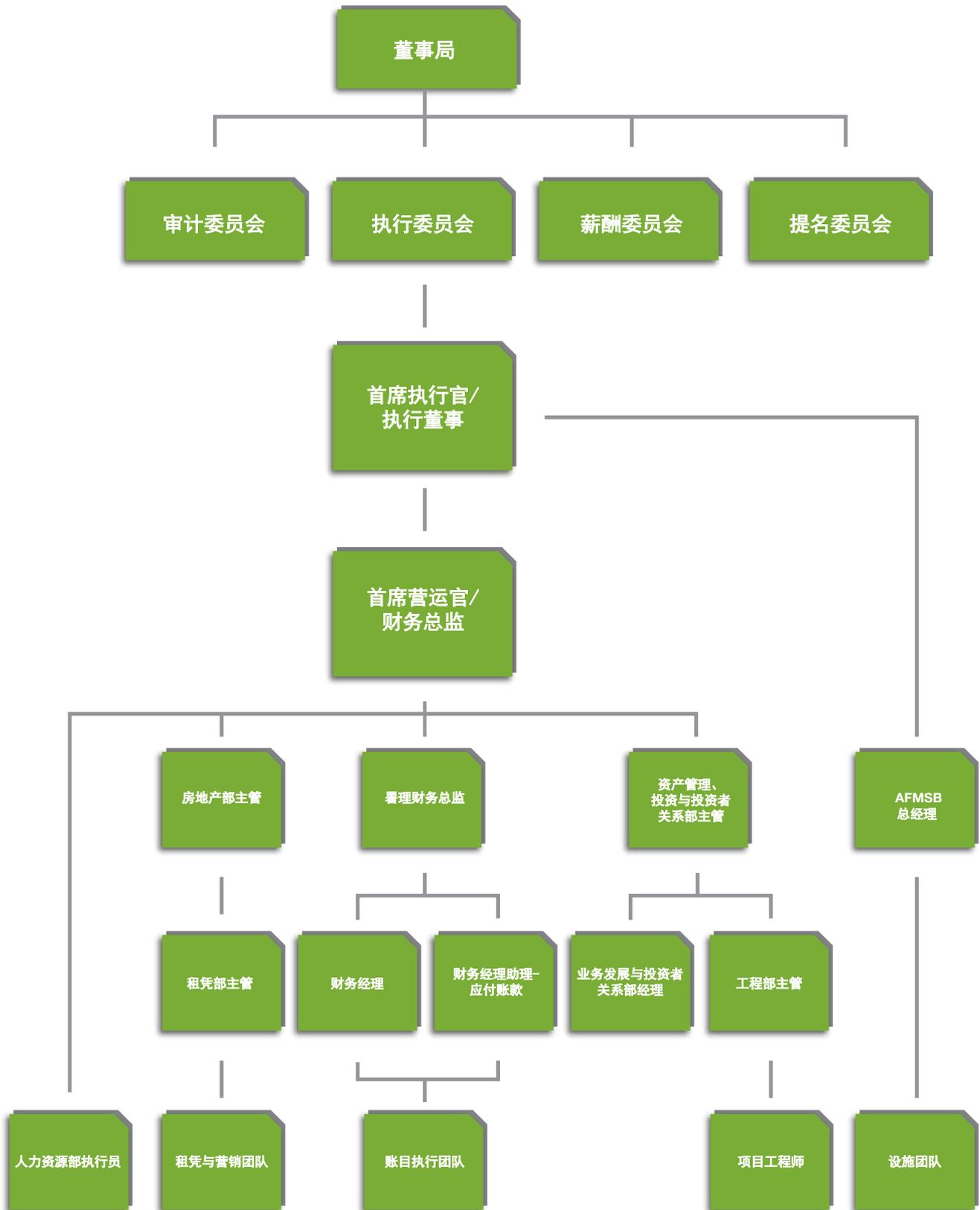
我谨此代表管理公司，向单位持有人呈上 Axis 房地产投资信托
(Axis-REIT) 截至2014年12月31日的年度报告和财务报表。

Y Bhg Dato' Stewart LaBrooy D.S.I.S.

首席执行官/执行董事

2015年2月13日

Axis REIT Managers Berhad 公司架构



Axis-REIT 团队简介



Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

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

自Axis REIT挂牌上市以来，Dato' Stewart便成为了马来西亚房地产投资信托行业的发言人。他也曾受邀到国际、区域及国内著名的房地产投资信托大会担任主讲人。

他是亚太房地产协会（APREA）的董事局成员；也是马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA）的主席。



Leong Kit May

首席运营官 / 财务总监

Leong Kit May负责Axis房地产管理信托（Axis-REIT）的管理与营运事务。她亦主导Axis-REIT的财务部、法律与规管部，以及人力资源部，监督财资、股本与资本管理、财务呈报与合规的事宜。凭藉在回教融资和资本管理的广博知识，她也常被邀请为研讨会和会议的主讲人。

在2012年，Kit May 率领Axis-REIT开展了首个价值300,000,000令吉的回教中期票据（“回教债券”）发行计划，当中面值110,000,000令吉与155,000,000令吉的5、7和10年期的回教债券分别于2012和2013年成功发行。

在加入Axis REIT Manager Berhad之前，她曾在2001至2006年期间为UOA集团公司效力，并专注于物业开发、建筑和投资方面的工作。2005年，她协助了UOA REIT上市。她的审计与会计方面的知识则是早前在永安会计师事务所（Ernst & Young）上班时所开始累积的。



Chan Wai Leo

资产管理、投资与投资者关系部主管

Chan Wai Leo所领导的团队专为资产收购与撤资机遇作评估，以及为集团未来欲收购的资产作规划。他涉及基金的资金募集行动，并与 Kit May 通力合作成功执行多项股权融资计划。他在投资者关系部的职责是要与各股东和投资界人士保持开放式的沟通渠道，以便向他们通报基金的发展动向。

他于2015年1月1日晋升到现任职位。除了上述职务，他也监察着现有首要资产组合的翻新计划，以使产业重新定位和提升价值。

在加入管理公司之前，他是 Axis Development Sdn Bhd 的高级财务经理-该公司是Axis-REIT的私有股权部门，主要涉及产业投资；该公司也是管理公司的控股公司。他是英国特许会计师公会（ACCA）的资深会员，也是马来西亚会计师协会（MIA）的会员。在2006年，他曾于马来西亚花旗银行财务管控部担任副总裁的助理。在此之前，他在新加坡的地产投资集团 Pacific Star Group 担任集团会计师。那时，他负责该集团的各项财务运作，包括管理层汇报、现金流通管理和预算等等。Leo的职业生涯始于Arthur Andersen的认证部，他在那儿处理法定审计和盈利预测的事务。随后，他被调派至交易咨询部以执行财务咨询任务包括估值、企业债务重组，及草拟私有化概念书。



Jackie Law

房地产部主管

Jackie Law是Axis REIT Managers Berhad房地产部的主管。她负责Axis-REIT投资组合的资产管理策略与营运方面的事务包括租赁、营销、评估所欲收购产业的潜能，以及建议和分析投资组合中接下来需要翻新的产业。

此外，她还监察着产业管理方面所提供的租户关怀及服务，以及负责提高租户的保留率、忠诚度和满意度。

Jackie在房地产管理和运营包括市场营销、租赁管理、项目管理及设施管理各方面均拥有丰富的行业经验。从1994年以来她就为Axis Group的行政部效力。她考获英国Heriot-Watt大学设施管理系理学硕士学位，并拥有亚太房地产协会（APREA）房地产投资及融资证书。

Axis-REIT 团队简介



Selina Khor
产业部经理

Selina Khor 是大马估价师、评估师及产业代理局的会员。她是Axis Property Services的委托人，也是Axis-REIT于2007年1月1日所委任的产业经理。她负责Axis-REIT旗下所有产业的管理事务包括监管建设和维修，以及内部装修及提升工程。她与房地产主管在租赁与租户关怀方面密切合作；她也配合首席执行官对现有产业与新购置产业展开评估工作。

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



Siva Shankar Palany
设施管理部总经理

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

他负责带领设施管理部通过提供战略、策略和运营支援活动来管理AXIS-REIT国内投资组合旗下的一系列设施，并确保该部门按最佳效率和效能运作。

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

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



Nikki Ng

署理财务总监

Nikki Ng于2008年9月15日受委任成为会计师，随后被调任为信贷监控部主管。她于2015年1月1日晋升为署理财务总监，负责监督会计部门的工作，包括管理报表及进行预算编制。她还负责监督信贷控制流程，及开展与实施提升计划。她与首席营运员/财务总监密切配合处理企业融资、合规性，及财产管理的事务。

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

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



Francesca Chong

财务经理

Francesca 在2013年11月加入Axis REIT Managers Berhad担任财务经理。她的职责包括准备月度与法定的财务报表，并与署理财务总监密切合作处理企业融资及规管事宜。

从东姑阿都拉曼学院（Kolej Tunku Abdul Rahman）毕业后，他曾在 BDO Binder 工作6年，并在那儿累积了丰富的审计经验。后来她加入了Kumpulan Jetson Berhad和Pelikan International Corporation Berhad出任集团会计师一职，负责集团与法定申报以及合规事宜。在Pelikan International Corporation Berhad任职期间，她被调派到德国办事处工作了约2年，在那儿参与了多个项目包括转让定价、库存和销售分析以及小组报告。

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

The Axis-REIT 团队简介



Abdul Aziz Abdul Rasheed

工程部主管

Abdul Aziz在2013年5月加入Axis Facilities Management Sdn. Bhd. 担任设施维护和特别项目经理一职。他负责开展Axis REIT投资组合里所有资产的提升计划。这包括翻新、大修、外观改进、能效管理及购置现代化设备。除此，他还负责对潜在收购资产展开技术性审查工作。

他拥有超过 14 年的国内外项目管理经验。在加入 Axis REIT 之前，Abdul Aziz 曾任职于广播和通信行业，也曾从事卫星工程和航空行业。他在销售点系统、合同管理、项目执行、供应商管理、冲突解决、标书编制和业务开发事务方面具有丰富的经验。

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



Chan Tze Wee

业务发展与投资者关系部经理

Tze Wee在2014年7月加入Axis REIT Managers Berhad。他负责业务拓展和投资者关系的工作，并与资产管理、投资及投资者关系部主管密切合作，为基金开展资产收购计划。在业务发展和投资者关系方面，Tze Wee 负责与单位持有人、分析师和潜在投资者保持开放式的沟通渠道。她亦涉及对潜在收购目标进行鉴别和评估的工作。

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

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



Stacy Cheng

财务经理助理

Stacy在2012年11月1日受委成为会计师助理，并于2015年1月1日调任成为财务经理助理。她的职责是监督应付帐款的程序。她也与财务经理密切合作以编制财务报表和物业绩效分析报告；她直属署理财务总监并向其汇报。

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

她毕业于莱佛士教育集团奥林匹亚学院 (Olympia College)，考获高级会计文凭 (IFA)，她也是特许公认会计师公会 (ACCA) 的会员。



Lalitha Anandarajah

市场营销与企业服务部经理

Lalitha Anandarajah 在2013年5月加入Axis REIT Managers Berhad 担任市场营销与企业服务部经理。她的职责包括出租投资组合中的可用空间、管理租户关系，并兼管Axis-REIT市场营销各方面的事务。

在加入管理公司之前，她曾于Malaysia Property Incorporated投资推广小组工作-该小组直属大马经济策划单位 (EPU)，专为招揽外国人前来马来西亚投资房地产。在 Zerim Properties 从事研究与商业租赁的工作，启动了她的房地产职业生涯。

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

我们的竞争优势

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

我们的管理团队

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

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

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

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

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

管理公司侧重于投资组合的有机增长，从而提高了基金的回报率。

我们的投资组合通过新物业收购行动而不断壮大，这不仅提高了单位持有人的收益分派，也使投资组合更加多元化。2014年的业绩足以显示管理公司将继续为基金带来良好表现的决心。

继任规划

我们欣然公布Leong Kit May女士于2015年1月19日晋升为管理公司的首席运营员兼财务总监。她将接管刊登于本年度报告的新组织结构图中列出的管理层日常所需运营的相关工作。这项变动可使首席执行官Dato' Stewart LaBrooy腾出更多时间专注于为基金设定未来的发展方向、确定新拓展计划与新收购行动，以及与监管机构密切合作。

市场领导力与创新能力

作为马来西亚领先的房地产投资信托，管理公司倍感自豪。自上市以来，我们：

- 持续为单位持有人提供陆续增长的年度收益分派及强劲的总体回报率；
- 以单位持有人的利益为考量而成功推行创新的收益分派再投资计划（IDRP），而我们是提供此计划的唯一一家马来西亚房地产投资信托（MREIT）；
- 在MREIT市场率先发行回教债券（Sukuk），是第一家在马来西亚证券交易所中把300,000,000令吉回教债券升级至3,000,000,000令吉的上市机构；

- 是第一家在财务与物业管理中采用云计算方案的上市基金。
- 发起并成立马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA），目前有16个成员，其中15个为MREIT管理公司。Axis-REIT首席执行官Dato' Stewart LaBrooy连续四年获选为主席；
- 设立了一个资讯满载的动态网页，并继续刊登电子文件格式的中文版（与英文版的）年度报告，读者也可从我们的网站上下载该报告；
- 把投资组合的5项资产拓展成33项；并将原有的资产总值提升超过六倍至2,086,000,000令吉，而在市场上录得了最高的成长率；
- 将继续实施作为其中一项商业计划的脱售策略，并把资本收益以免税方式分派给单位持有人；
- 连续四年获得亚太房地产协会（APREA）最佳实践奖，充分展现出企业治理方面的领导力；
- 担任APREA执行委员会成员并参与他们委员会和区域的活动。

我们的策略方针

Axis-REIT是一个拥有九年良好记录的基金。自成立以来，我们已成功拓展基金的规模及提高其盈利。为了锁定清晰的目标，我们继续以前瞻性的战略、创新且灵活的行动计划领导着基金会。鉴于资本市场上尚存波动，为预见并迅速响应各项的变化，我们时刻都必须保持戒备。

管理团队于2014年5月23至25日期间召开了年度策略研讨会，以更新和设定基金未来五年的策略方针。结果，以地方和区域经济、房地产市场和人力资本作考量后，我们对现有规划作了一些调整并修订了我们的战略目标。

我们的愿景和使命保持不变。

我们的核心策略是：

- 锁定有增长的资产类别，包括我们将逐渐侧重于的物流与工业资产类别，以及商务停车场。依我们所见，办公楼市场目前欠缺机遇；
- 强化我们在市场上的回教债券形象，以促使多元化的资金来源。
- 继续提升现有资产，以提升价值与增加收入；
- 脱售资产以回报单位持有人；
- 树立最佳实践与企业治理成为核心管理价值；
- 带领马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）推行监管和税收改革；
- 设下世界级资产管理公司的标准；
- 在工艺与永续发展之间找出一个平衡点。

优越位置

管理公司总能挑选到地理位置最优越的资产。267,000,000令吉的重估储备证明了管理公司确实独具慧眼。许多被收购的资产在上市后都录得了强劲的重估收益。

展望未来，我们首选的地点依然会落在八打灵再也、巴生港口、柔佛和檳城。

柔佛州当前的工业相当景气，因许多的工业企业已从新加坡迁移到柔佛州的马来西亚依斯干达特区（Iskandar Malaysia）。这也预示了陆续会有更多高科技工业资产入驻半岛南部市场。我们也同时观察到，自峇都加湾工业区（Batu Kawan Industrial Zone）启动以来，相似的趋势也出现在经济刚复苏的檳城。峇都加湾依偎着毗邻的檳城第二大桥，是一个1500英亩的工业园区。

我们会继续在这些区域寻找商机。

资产提升计划作为一项增至策略

管理公司已着手提升我们位于八打灵再也的投资组合。自上市以来，我们就已对我们的物业开展资产提升计划（AEI）以配合租凭市场时下与未来的需求。

我们的竞争优势

我们已为投资组合中的陈旧建筑落实了增值计划，包括重新定位了Quattro West、Crystal Plaza、Infinite Centre以及大幅提升了Axis Business Campus。在该计划当中，我们侧重于打造最优秀的设计主题、提升环保措施、安装世界级的设施，以及开出最贴切的定价。在本报告中，我们也将与您分享正在进行中的新工程项目包括Axis Business Park-C座和The Annex。一旦完成施工后，这两处物业的租金和估值也将随之获得提升，从而给单位持有人带来优厚的回报。

促进更多新交易

我们其中的一项商业策略就是要创立一支业务发展和投资者关系团队，以促进基金现有和未来的交易量。为发展公司的商业智能（Business Intelligence），我们已委派了专员把守这个关键部门，也同时开始招募人才。为物色潜在的收购目标，我们已锁定市场上的所有商机，以及把握一切的机遇。

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

与监管机构配合

我们将通过马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）继续与证券委员会（SC）和马来西亚证券交易所有限公司（Bursa Securities）合作，以便能及时对房地产投资信托（REIT）条例作出审查。2014年，MRMA更与马来西亚皇家海关（Royal Malaysian Customs）通力协作以解决执行消费税（GST）的各项疑难。

脱售策略

为整顿我们的投资组合，管理公司的其中一项策略就是通过脱售已无发展空间或表现不佳的资产，来给予单位持有人优厚的回报。

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

然而，脱售资产的准则为相关资产必须已取得了显著的资本收益。资产售出后所斩获的收益将分派给单位持有人，回收后的投资成本则将重新调配以收购具有更高增长潜能的新产业。

对单位持有人而言，物业脱售给予他们额外的收益，除了增高了他们的回报，也整顿出一组更具市场竞争力的投资组合。

资本管理

我们已几乎从2013年发行的300,000,000令吉回教债券中提取了所有的贷款。为此，我们已向证券委员会（SC）申请把300,000,000令吉的债券提高至3,000,000,000令吉。相关详情可参阅本年度报告中‘资本管理报告’章节的部分。

此举是为了在我们的融资计划中减少短期融资的百分比。

我们将持续保持长期与短期融资资金的最佳组合，以实现每年约4.5%的平均资金成本，并继续以筹集股本的模式来削减融资，与此同时增加收购新物业的财力。我们所施行的方针是要将资本与负债比率（Gearing）维持在35%左右的水平。通过对资本市场的监测及与融资机构保持紧密联系，尽管是在利率调高的环境下，我们也能善用流动资金进行投资。

我们以合法有效的方式收取租金并监察租户，剔除坏账风险。我们也将通过年度配售计划继续募集资金，并以我们的回教认证为标榜，吸纳国内外的回教资本。

企业治理

管理公司已率先在公司内部贯彻良好的企业治理文化。

马来西亚企业治理准则2012（MCCG 2012）已取代MCCG 2007成为第一个企业治理蓝图。MCCG 2012在2012年12月31日正式生效。它列出了公司在结构和流程里应采纳的大原则和具体建议以制定良好的企业治理，并将其融为商业往来和文化的一部分。

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

MCCG 2012所披露的重点包括：

- 董事局的职务与责任；
- 董事局的架构；
- 独立董事的独立性；
- 主席与首席执行官（CEO）的个别职务；
- 董事的承诺；
- 董事薪酬；
- 风险管理架构与内部监控体系；
- 诚信的财务汇报；
- 公司与股东之间的关系。

有关我们对以上准则的强化措施与遵循事宜，请参阅‘企业治理’章节的部分。

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

此外，让董事会成员接受培训以确保他们在瞬息万变和错综复杂的资本市场上具备所需的应变能力，也是我们治理实践中重要的一环。

风险缓解与稳定性

Axis-REIT 所管理的投资组合可分为五大类别共 33 处物业，其可租用的空间总计6,859,474平方尺。我们的资产位于优越位置；我们的租户素质高且多元，均来自于不同的地方和行业。投资组合由单商户单元和多商户单元所组成，其加权平均租约到期年限（WALE）为4.33年（按收入计算），而这已足以突显了基金的稳定性。

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

2014年年尾的租用率为92.98%；填补空置单位是2015年需优先处理的事项，为此，管理公司将设立一个特别小组来执行这项任务。

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

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

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

我们的竞争优势

人力资本开发

我们的员工是我们最重要的资产，人力资本开发则是我们成功的基石。

我们继续为管理公司各级人员提供大量的培训课程。有好几位主要的管理人员也已考取由牛津布鲁克斯大学（Oxford Brookes University）颁发的房地产投资融资（CREIF）文凭。CREIF课程于2007年在亚洲开办，是一项独特的课程，结合了远程教育 and 由领先行业的从业者举办的案例研究工作坊。此外，我们也派遣主要的管理人员参与了结构性短程培训计划，以提高他们在各自领域所需的技能。

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

上述计划切实地提高了我们近年来的生产率。

永续发展

对利益相关方包括政府、业主、租户、投资者、发展商和社区而言，房地产行业中的永续发展（Sustainability）在近几年来变得愈为重要。房地产行业确实对环境造成重大影响，全球的建筑物一共造成了高达40%的二氧化碳排放量、16%的用水量、30%的固体废物填埋、40%的原料和71%的电量消耗。亚太地区造成的影响将更为彰显，因其在未来15年内的能源需求将致使全球总能源需求量上升50%，而建筑单位也占了未来全球总单位的50%。

永续发展能源概念的建筑不仅有利于环境和社区，对投资者和业主也非常有利。这也是我们将永续发展融入我们的商业策略中的原因。

新建筑、翻新后的现有建筑和其他措施等都能降低用水量、提高能源效率、减少碳排放，及减少废弃物的产生。环保兼具有永续发展能源概念的建筑还能租户提供一个健康的室内环境 - 对雇主而言更是一项好处；研究显示，快乐和健康的员工有更高的生产率、更低的疾病感染机率和缺勤率。操作线上的员工是受益最广泛的群体。

绿色建筑通过明示其能耗状况加强了市场透明度，企业也因此能以更低的资本成本进行筹资；此乃最重要的一个好处。永续发展建筑以更高的能源效率操作，因而降低了能源需求和用水量，长期而言可节省操作和维护成本，从而使我们增加利润。此类建筑可让我们在竞争激烈的市场上留住现有租户和吸引新租户，同时赚取更高的净营业收入。在某些情况下，它还可降低回教保险供款或以更低的资本成本促进融资。

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

总结

Axis-REIT将善用其创新能力实现目标并让基金永续成长。



财务
团队



19.75仙的每单位可分派收益（DPU）缔造了另一个成功的2014财政年度。

要点

概述

Axis-REIT在2014年创下好几项辉煌业绩。基金为单位持有人提供了有史以来最高的19.75仙的每单位可分派收益。基金也以434,000,000令吉购置了四处物业进而扩大了投资组合的规模，且其中三项已于2014年12月以389,000,000令吉达成交易。

本基金也为整顿投资组合而脱售了Axis Plaza。

在资本管理方面，最耀眼的两项计划为83,579,942新单位的成功配售，以及从300,000,000令吉提高至3,000,000,000令吉的回教债券计划。

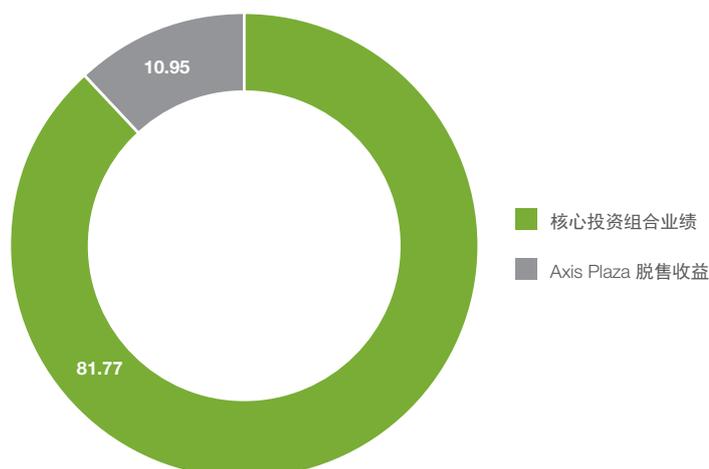
年度重大记事概括如下：

2014年3月	- Axis Plaza完成脱售；
2014年4月	- 实施2014年收益分配再投资计划（IDRP）
2014年8月	- 承诺以280,500,000令吉向关联方处收购三处物业-Axis Shah Alam DC2、Axis Shah Alam DC3和Axis MRO Hub。
2014年10月	- 以首次发行的新单位取代支付予管理公司的管理费用； - 承诺对Axis Steel Centre @ SiLC进行收购；
2014年11月	- 83,579,942新单位配售；
2014年12月	- 完成收购三处物业：Axis Shah Alam DC3、Axis MRO Hub和Axis Steel Centre @ SiLC； - 申请把回教债券计划提高至3,000,000,000令吉。

创下基金记录的每单位可分派收益（DPU）

2014年申报的19.75仙每单位可分派收益（DPU）乃Axis-REIT史上最高记录。2014年3月25日的 Axis Plaza 脱售行动以及Axis Business Campus和Axis Business Park Block C的提升工程使基金的收入稍微下跌；所幸，Axis Plaza脱售后获得的 10,952,000令吉收益填补了这项收入减损。连同核心投资组合所获得的收入，本基金的可分派收益总额为92,720,000令吉。这也造就了2014所申报的19.75仙 DPU。

可分派收益（百万令吉）的收入来源



Axis Plaza脱售

脱售 Axis Plaza 的买卖合同于2013年12月26日签署，并于2014年3月25日完成交易。物业脱售后所获得的10,952,000令吉收益将作为收益分派用途。这项收益由损益表和其他综合收益的1,614,000令吉，以及已变现的9,338,000令吉未变现收益*所组成。脱售收益可换算为每单位2.36仙的额外可分派收益。

为确保Axis-REIT收益分派的稳定性，脱售收益将于第一中期、第二中期和第三中期分批支付如下：

	脱售收益的分派（令吉）	额外的DPU
2014年第1中期	3,690,000	0.80 sen
2014年第2中期	3,690,000	0.80 sen
2014年第3中期	3,572,000	0.76 sen
总额	10,952,000	2.36 sen

* 已变现的未变现收益 - 把之前年度未变现的 Axis Plaza 市场价值的公允价值收益认定为已变现的脱售收益。

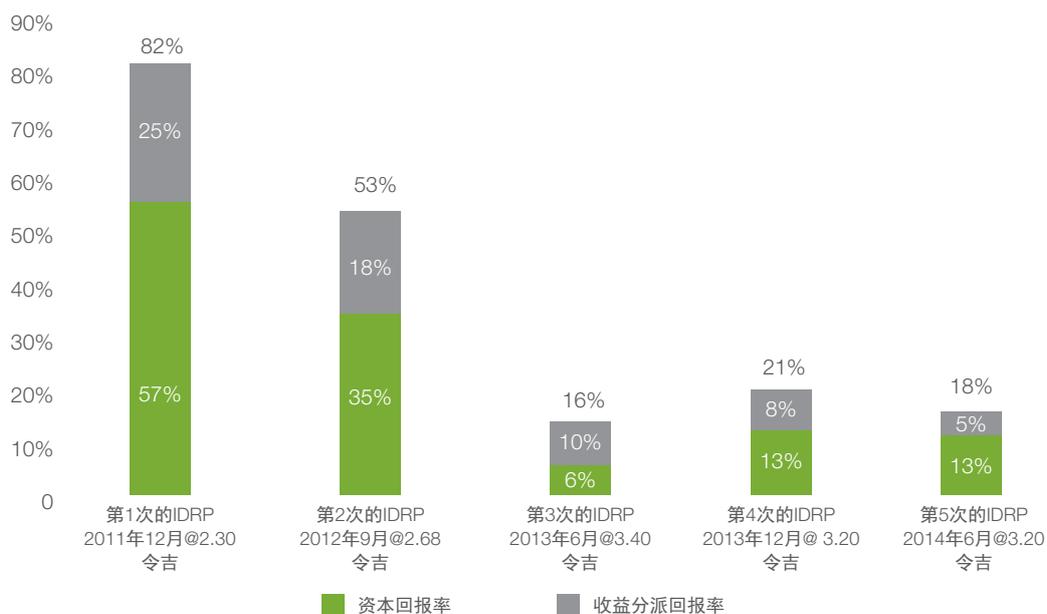
成功实施 2014 IDRP

收益分派再投资计划（IDRP）的申请与第一中期收益分派活动成功于2014年4月举行，前者获得84%的认购率。2,461,009个IDRP单位于2014年6月16日挂牌上市，使本基金从该计划中筹集到7,900,000令吉的资金。

IDRP为单位持有人开出每单位3.20令吉的诱人价格，等同于五天成交量加权平均市场价格（VWAMP）的5.9%折让优惠。

与以往基金所实施的IDRP一样，2014年的IDRP从2014年6月16日上市至2014年12月31日发行六个多月后给予了投资者18%的优厚回报。

IDRP 的总回报



管理公司不断向单位持有人推荐IDRP。为进一步提高其吸引力，本基金于2014年让持有少于8,000单位的证券账户持有人豁免每次认购IDRP时所需支付的RM10印花税票（setem hasil）。未来的IDRP也一样享有此项豁免。

财务 审查

收购可增进收益的资产

2014年，Axis-REIT 签订了四分买卖合同（SPA）以收购下列的四处工业产业：

- Axis Shah Alam DC 2;
- Axis Shah Alam DC 3;
- Axis MRO Hub;及
- Axis Steel Centre @ SiLC.

除了Axis Shah Alam DC 2将于2015年第一季度完成收购以外，另外三项的收购已在2014年12月完成交易。这四处增进收益的物业将为基金带来收入，并促进DPU的增长。欲了解收购行动的相关详情，请参阅‘业务发展报告’章节的内容。

以首次发行的新单位支付2014年的管理费用

为加强管理公司和基金的共同朝向目标，管理公司决定以单位取替部分2014年的付款。在2014年10月和2015年1月，Axis-REIT分别发行了242,000和236,000个首发单位以支付管理公司2014年9月和12月的管理费用。

发行价格分别为每单位3.6令吉和每单位3.61令吉，等同于十天包括2014年9月30日与2014年12月31日的成交量加权平均市场价格（VWAMP）。

成功实施83,579,942个新单位配售

在2014年12月12日，Axis-REIT让83,579,942新单位（配售）以每单位3.45令吉的价格上市。这等同于五天直至并包括2014年11月25日的成交量加权平均市场价格（VWAMP）的3.97% 折让。该配售大部分由本地机构的投资者所认购。从该配售所募集到的285,050,000令吉的款项净额将作为以下用途：

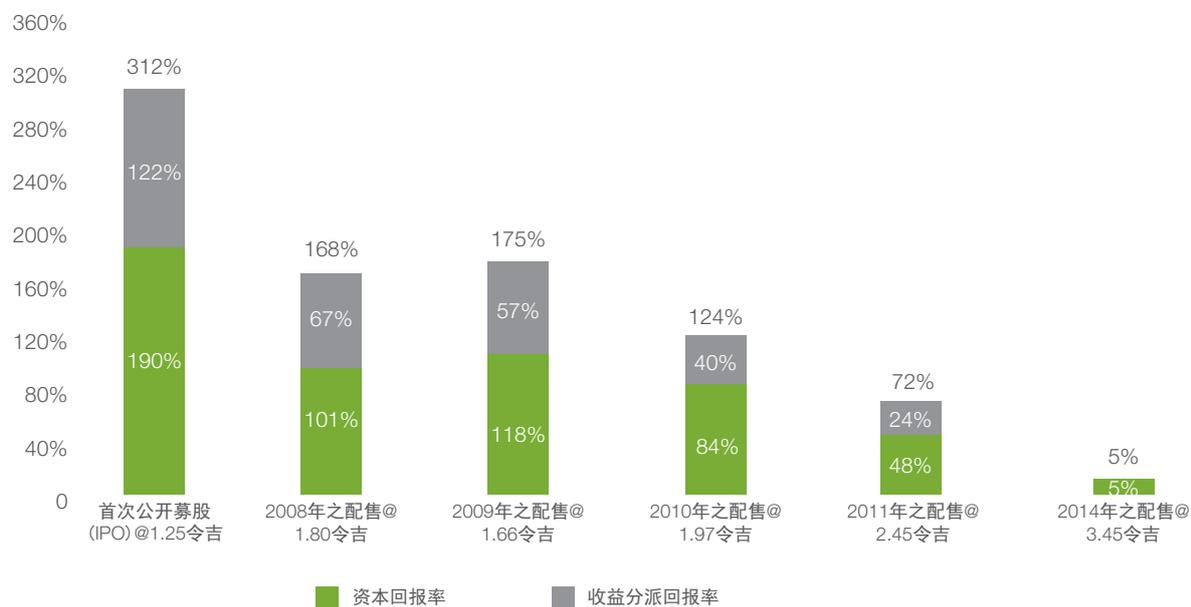
	用以削减12月之前* 为收购而进行融资的配售 所得款项净额（百万令吉）	提款自配售所得款项前的资本与负债比率
于2014年12月31日提款	225.05	33%
预计于2015年1月31日未提款	60.00	31%

* 提款日期根据Axis-REIT循环信贷额度的到期日而制定。

配售行动将Axis-REIT在2005年上市的205,901,000个流通单位增至547,522,040个。尽管基金的流动性和规模获得了提升，但管理公司一如既往地采取审慎措施以确保单位持有人所持有的单位不会因总单位数量增加后而被摊薄。

数据显示，我们多年来都为单位持有人提供稳步增长的收益分派和资本收益。在Axis-REIT于2005年上市之际便开始投资的单位持有人，到今天已获得了312%的回报率。

同样的，在后续配售计划中参与认购的单位持有人也赚取了丰厚收益。



产业管理与会计平台的电脑化

管理公司成功在2014年第1季度安装了Yardi高级预算与融资和作业成本计算模块，并正在设置兼容消费税（GST）的设置。

这个软件利用云科技操作，而必将提高财务和资产管理的效率。这个新平台减少了打印纸张的需求，遵循了管理公司正大力推广的永续发展能源议程。

财务 审查

业绩摘要

	2010	2011	2012	2013	2014
资产总值 (千令吉)	1,208,897	1,298,431	1,589,408	1,616,523	2,085,883
净资产总值 (千令吉)	755,230	944,097	989,705	1,028,640	1,326,369
流通单位 (单位)	375,901,000	453,814,096	456,517,221	461,239,089	547,522,040
每单位资产净值 (令吉)					
- 截至12月31日	2.01	2.08	2.17	2.23	2.42
- 年内最低资产净值	1.79	1.98	2.09	2.14	2.22
- 年内最高资产净值	2.01	2.08	2.17	2.24	2.42
截至12月31日的每单位市值 (令吉)	2.37	2.62	3.13	2.93	3.62
年内最高交易价格 (令吉)	2.40	2.63	3.22	4.02	3.70
年内最低交易价格 (令吉)	1.92	2.30	2.62	2.93	2.80

数据摘要

	2010	2011	2012	2013	2014
总收入 (千令吉)	89,213	114,311	132,673	141,314	137,625
未变现租金收入 (千令吉)	-	3,415	3,568	2,271	2,424
产业总开销 (千令吉)	(12,961)	(17,359)	(20,125)	(20,812)	(21,553)
租金净收入 (千令吉)	76,252	100,367	116,116	122,773	118,496
利润收入 (千令吉)	638	421	293	667	1,210
投资产业公允价值变动 (千令吉)	45,593	16,013	24,064	27,206	25,970
未开票之租赁收入应收账款 (千令吉)	-	(3,415)	(3,568)	(2,271)	(2,424)
按摊余成本计算之金融负债净收益 / (亏损) * (千令吉)	3,210	154	(598)	(86)	2,744
投资产业脱售之金融负债净收益 / (亏损) *** (千令吉)	-	(258)	1,012	-	1,614
衍生负债的公允价值变动	-	-	-	(366)	455
产业与投资净收益	125,693	113,282	137,319	147,923	148,065
非产业之开销 (千令吉)	(24,292)	(32,283)	(34,203)	(36,642)	(37,610)
税前净收益 (千令吉)	101,401	80,999	103,116	111,281	110,455
税后净收益的细分:					
- 已变现的税后收入 (千令吉)	52,598	64,832	79,650	84,527	81,286
- 未实现的税后收入 (千令吉)	48,751	16,219	23,466	26,754	29,169
可分派收益 (千令吉)	52,777	65,906	84,972	84,942	92,720
每单位收益 (已实现 + 未实现) (仙)	30.95	21.26	22.68	24.30	23.64
已收益分派 (千令吉)	52,746	65,745	84,677	84,903	92,684
每单位收益分派 (DPU) (仙)	16.00	17.20	18.60	18.50	19.75
分派收益率 (根据收市价) (%)	6.75	6.56	5.94	6.31	5.46
每单位收益率 (根据收市价) (%)	13.06	8.11	7.25	8.29	6.53
管理开支比率 (MER) (%)	1.14	1.16	1.12	1.25	1.29
年度总回酬** (%)	35.86	18.66	26.56	-0.5	30.29
平均总回酬 (3年) (%)	34.34	46.22	27.03	14.91	18.78

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

** 根据单位价格和每单位收益率 (EPU) 之变动而计算。

*** 在2014年脱售的Axis Plaza获得的1,614,000令吉收益, 是对9,338,000令吉的公允价值作重估变现之前的数目。

总收入与所收购产业数量同期增长

自Axis Plaza于2014年3月30日脱售后，投资组合的产业数量从31个减至30个。然而，管理公司于2014年12月完成收购了三处新产业，使投资组合的产业数量增至33个。2014年的总收入比2013年的少了2.6%。这是由于Axis Plaza在脱售后无法为基金带来租金收入，同时Axis Business Campus和Axis Business Park - C座也正好处于提升工程的施工阶段。

停车场自2013年8月调整了收费后，今年的收入增加了12.8%。

	2010 (千令吉)	2011 (千令吉)	2012 (千令吉)	2013 (千令吉)	2014 (千令吉)
租金收入	82,832	107,237	126,394	133,008	127,969
停车场收入	3,272	4,139	4,284	5,572	6,283
其他收入	3,109	2,935	1,995	2,734	3,373
总收入	89,213	114,311	132,673	141,314	137,625
产业数量	26	27	31	31	33

产业总收益率

基金的投资组合之平均总收益率保持强劲于10.24%的水平。

产业	总收益率
1 Axis Business Park	9.71%
2 Crystal Plaza	15.92%
3 Menara Axis	14.87%
4 Infinite Centre	10.50%
5 Wisma Kemajuan	17.89%
6 Axis Business Campus	0.91%
7 Axis Shah Alam DC 1	8.00%
8 Giant Hypermarket	9.03%
9 FCI Senai	12.95%
10 Fonterra HQ	10.61%
11 Quattro West	11.24%
12 Strateq Data Centre	11.23%
13 Niro Warehouse	11.28%
14 BMW Centre PTP	12.20%
15 Delfi Warehouse	12.25%
16 Axis Vista	7.59%
17 Axis Steel Centre	9.67%
18 Bukit Raja Distribution Centre	8.89%
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	9.01%
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8.60%
21 Tesco Bukit Indah	8.43%
22 Axis PDI Centre	9.96%
23 Axis Technology Centre	8.30%
24 D8 Logistics Warehouse	10.96%
25 Axis Eureka	10.69%
26 Bayan Lepas Distribution Centre	9.49%
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	10.94%
28 Emerson Industrial Facility Nilai	9.86%
29 Wisma Academy Parcel	10.40%
30 The Annex	4.84%
31 Axis MRO Hub	11.74%
32 Axis Shah Alam DC 3	12.08%
33 Axis Steel Centre @ SiLC	8.02%

财务 审查

产业运营费用之管理

由于有某些产业在年内获重新油漆，以致维护成本上涨而使产业运营费用增多了3.6%。详情细分如下：

	2010	2011	2012	2013	2014
评估费和免役租	2,482	3,431	4,095	4,203	3,977
产业管理人费用和现场职员成本	2,721	3,705	4,872	5,531	5,515
保安	1,065	1,525	1,729	1,854	1,916
回教保险	642	796	934	1,080	995
维修及其他费用	6,051	7,902	8,495	8,144	9,150
总额	12,961	17,359	20,125	20,812	21,553

效益比率从2013年的14.73%增至2014年的15.66%。这在‘产业报告’章节有更详细的解说。

总收入、产业运营费用及产业净收益

2014年每一处产业的总收入、产业运营费用及产业净收益概括如下（不包括未变现租金收入和未开票之租赁收入应收账款）：

产业	总收入 (令吉)	产业运营费用 (令吉)	产业净收益 (令吉)
Axis Plaza**	795,881	214,331	581,550
Axis Business Park	9,200,830	2,283,426	6,917,404
Crystal Plaza	10,297,124	1,482,060	8,815,064
Menara Axis	11,895,498	2,086,273	9,809,225
Infinite Centre	3,611,713	771,954	2,839,759
Wisma Kemajuan	6,400,215	1,656,633	4,743,582
Axis Business Campus	527,582	347,038	180,544
Axis Shah Alam DC 1	1,589,846	180,051	1,409,795
Giant Hypermarket	3,510,720	301,004	3,209,716
FCI Senai	1,639,428	175,383	1,464,045
Fonterra HQ	1,173,450	154,236	1,019,214
Quattro West	5,671,370	1,288,230	4,383,140
Strateq Data Centre	4,788,868	389,614	4,399,254
Niro Warehouse	1,719,000	149,190	1,569,810
BMW Centre PTP	3,423,720	347,975	3,075,745
Delfi Warehouse	1,568,916	177,503	1,391,413
Axis Vista	2,555,674	462,642	2,093,032
Axis Steel Centre	6,406,309	567,771	5,838,538
Bukit Raja Distribution Centre	6,574,521	355,718	6,218,803
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,595,469	100,829	1,494,640
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	630,010	48,332	581,678
Tesco Bukit Indah	6,474,804	491,131	5,983,673
Axis PDI Centre	8,596,914	1,061,347	7,535,567
Axis Technology Centre	4,158,432	951,546	3,206,886
D8 Logistics Warehouse	3,353,400	253,169	3,100,231
Axis Eureka	5,690,203	1,808,524	3,881,679
Bayan Lepas Distribution Centre	4,734,741	457,481	4,277,260
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	6,740,969	613,648	6,127,321
Emerson Industrial Facility Nilai	2,691,498	278,199	2,413,299
Wisma Academy Parcel	7,741,303	1,828,562	5,912,741
The Annex	598,226	206,562	391,664
Axis MRO Hub	261,041	16,235	244,806
Axis Shah Alam DC 3	934,354	42,776	891,578
Axis Steel Centre @ SiLC	62,536	3,841	58,695
其他- Kayangan Depot *账单中的收费	10,156	(240)	10,397
总额	137,624,721	21,552,974	116,071,747

* Kayangan Depot脱售于2012年12月31日

** Axis Plaza脱售于2014年3月25日

产业净收益下滑了3.68%，从2013年的120,502,000令吉降至2014年的116,072,000令吉，以致投资组合的平均净收益率降至8.82%。

未变现租金收入 / 未开票之租赁收入应收账款

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

利润收益

在2014年，我们根据回教回购协议（REPO）的规定展开了基金配售计划，并获得了1,210,000令吉的利润收益。与去年同比增长了81.41%的这一笔通过回教REPO配售所得的收益款项，需等待其回教循环信贷（RC）额度到期后方可赎回。

投资产业公允价值的变动

根据独立注册估值师在本财年所作出的估值，我们欣然宣布，产品组合中的投资物业之公允价值皆获得了整体的提升。

所有投资产业的年度公允价值变动概括如下：

产业	重估前的账面 净价 (令吉)	市值* (令吉)	未变现的收益/ (亏损) (令吉)
1 Axis Plaza**	-	-	-
2 Axis Business Park	119,281,000	119,000,000	(281,000)
3 Crystal Plaza	106,553,000	109,000,000	2,447,000
4 Menara Axis	114,788,000	118,000,000	3,212,000
5 Infinite Centre	42,500,000	41,500,000	(1,000,000)
6 Wisma Kemajuan	57,346,000	57,700,000	354,000
7 Axis Business Campus	73,096,000	68,000,000	(5,096,000)
8 Axis Shah Alam DC 1	21,758,000	25,700,000	3,942,000
9 Giant Hypermarket	40,122,000	41,000,000	878,000
10 FCI Senai	15,945,000	16,000,000	55,000
11 Fonterra HQ	14,197,000	15,000,000	803,000
12 Quattro West	53,866,000	55,800,000	1,934,000
13 Strateq Data Centre	52,726,000	53,000,000	274,000
14 Niro Warehouse	17,024,000	17,700,000	676,000
15 BMW Centre PTP	29,805,000	30,000,000	195,000
16 Delfi Warehouse	14,500,000	15,600,000	1,100,000
17 Axis Vista	36,344,000	56,000,000	19,656,000
18 Axis Steel Centre	75,881,000	70,000,000	(5,881,000)
19 Bukit Raja Distribution Centre	91,085,000	94,500,000	3,415,000
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,006,000	20,200,000	194,000
21 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,040,000	8,000,000	(40,000)
22 Tesco Bukit Indah	90,028,000	90,500,000	472,000
23 Axis PDI Centre	92,115,000	92,000,000	(115,000)
24 Axis Technology Centre	52,370,000	53,000,000	630,000
25 D8 Logistics Warehouse	32,065,000	32,500,000	435,000
26 Axis Eureka	54,640,000	53,000,000	(1,640,000)
27 Bayan Lepas Distribution Centre	49,551,000	50,500,000	949,000
28 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,236,000	63,500,000	264,000
29 Emerson Industrial Facility Nilai	29,430,000	29,490,000	60,000
30 Wisma Academy Parcel	77,058,000	77,000,000	(58,000)
31 The Annex	16,070,000	17,000,000	930,000
32 Axis MRO Hub	53,358,000	53,000,000	(358,000)
33 Axis Shah Alam DC 3	185,661,000	183,245,000	(2,416,000)
34 Axis Steel Centre @ SiLC	156,020,000	156,000,000	(20,000)
总额	1,956,465,000	1,982,435,000	25,970,000

* 市值为年度内由独立注册估值师进行估值的所得数额。

** Axis Plaza 已于2014年3月25日脱售

财务 审查

以下图表以每平方米为标准，将每一处产业的市场价值（每平方米）与基金对每一处产业的总投资作比较。

评估分析 - ‘市场价值/每平方米市场价值’ 以及 ‘总投资经费/每平方米总投资经费’

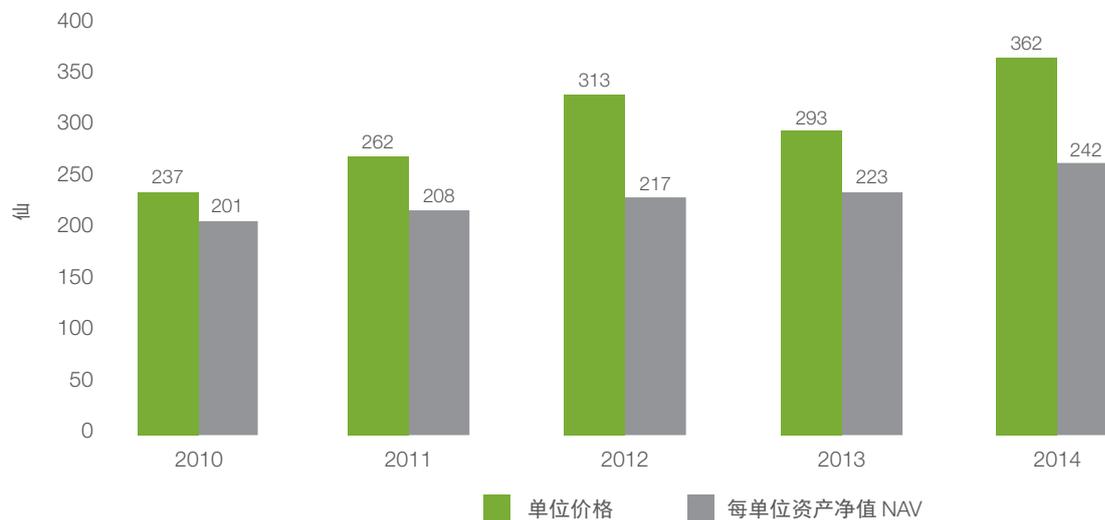
产业	市场价值 (令吉)	每平方米 市场价值 (令吉)	总投资经费 (包括提升费用) (令吉)	每平方米 总投资经费 (包括提升费用) (令吉)
Axis Plaza**	-	-	-	-
Axis Business Park	119,000,000	348	94,713,000	277
Crystal Plaza	109,000,000	532	64,671,000	316
Menara Axis	118,000,000	645	79,998,000	437
Infinite Centre	41,500,000	289	34,388,000	240
Wisma Kemajuan	57,700,000	290	35,780,000	180
Axis Business Campus	68,000,000	448	57,913,000	382
Axis Shah Alam DC 1	25,700,000	233	19,871,000	180
Giant Hypermarket	41,000,000	297	38,898,000	282
FCI Senai	16,000,000	117	12,659,000	93
Fonterra HQ	15,000,000	486	11,063,000	359
Quattro West	55,800,000	536	50,449,000	484
Strateq Data Centre	53,000,000	505	42,632,000	406
Niro Warehouse	17,700,000	106	15,234,000	91
BMW Centre PTP	30,000,000	186	28,063,000	174
Delfi Warehouse	15,600,000	119	12,803,000	98
Axis Vista	56,000,000	475	33,651,000	285
Axis Steel Centre	70,000,000	191	66,273,000	181
Bukit Raja Distribution Centre	94,500,000	207	73,916,000	162
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	20,200,000	190	17,702,000	167
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	8,000,000	191	7,325,000	175
Tesco Bukit Indah	90,500,000	387	76,801,000	329
Axis PDI Centre	92,000,000	1,586	86,336,000	1,488
Axis Technology Centre	53,000,000	310	50,109,000	293
D8 Logistics Warehouse	32,500,000	190	30,586,000	179
Axis Eureka	53,000,000	451	53,243,000	453
Bayan Lepas Distribution Centre	50,500,000	246	49,885,000	243
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,500,000	161	61,605,000	156
Emerson Industrial Facility Nilai	29,490,000	101	27,307,000	94
Wisma Academy Parcel	77,000,000	329	74,443,000	318
The Annex	17,000,000	374	12,359,000	272
Axis MRO Hub	53,000,000	329	53,357,000	331
Axis Shah Alam DC 3	183,245,000	267	185,661,000	271
Axis Steel Centre @ SiLC	156,000,000	227	156,020,000	227

** Axis Plaza脱售于2015年3月25日

2014年录得25,970,000令吉增长，使截至2014年12月31日的每单位资产净值增加五仙至2.42令吉。

2014年录得的资产净值溢价

截至2014年12月31日，每单位资产净值以49.43%的显著溢价达成单位交易。



图表显示，基金过去5年以来的资产净值溢价皆保持于相近的水平。

非产业开销总额

非产业开销总额详情如下：

	2010	2011	2012	2013	2014
行政和专业费用*	7,334	9,321	11,858	12,835	13,725
呆账（收回）/注销	(108)	3	(97)	-	-
贸易应收款项减值/（拨回）损失	213	69	188	(30)	37
回教融资成本	16,853	22,890	22,254	23,837	23,848
非产业开销总额	24,292	32,283	34,203	36,642	37,610

* 专业费用包括了管理公司费、信托公司费、估价费、审计费和税务费。

行政和专业费用

2014年的行政和专业费用增加了6.9%。基金的资产净值增高，致使单位持有人的费用（为举行年度股东大会和单位持有人会议）以及管理公司的费用也随之提高。

回教融资成本

尽管年度的资本与负债比率偏高，但2014年的回教融资成本依然与2013年保持相近水平。这有赖于回教融资利率已从2013年的4.38%降至2014年的4.24%。

财务 审查

管理开支比率 (MER)

2014年的管理开支比率 (MER) 从2013年资产净值 (NAV) 的1.25%略增至2014年的1.29%。以下图表显示基金总资产的管理开支比率在过去五年来的趋向。

MER与总资产的比较



每单位收益 (EPU)

(已变现之) EPU从2013年的18.46仙略降至2014年的17.41仙。这是根据已发行单位数量的加权平均值所得出的数据。

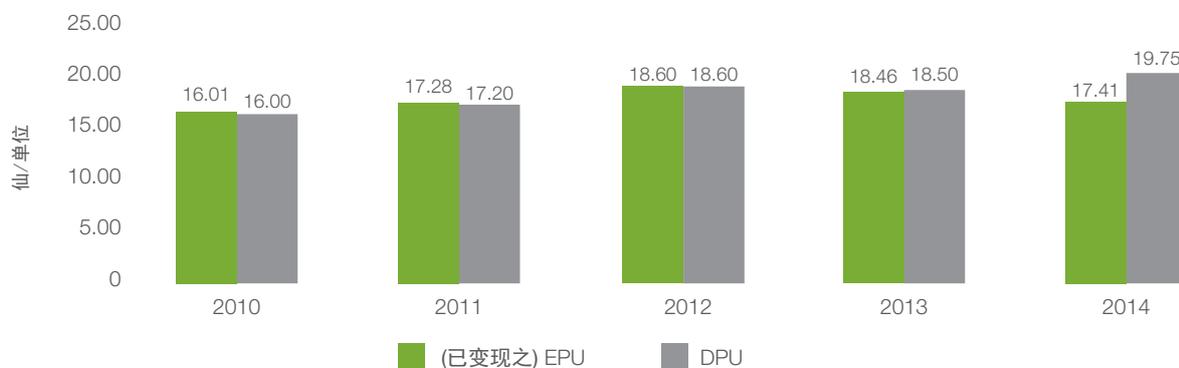
每单位可分派收益 (DPU)

2014年的19.75仙DPU高于2013年的18.50仙，因其已计入为DPU添加2.36仙的Axis Plaza脱售收益。

Axis-REIT的流通单位逐年增加，从2008至2011年分别完成了50,000,000、51,180,200、68,819,800和75,180,200个新单位配售。2014年12月，基金再次完成第五次的83,579,942个新单位配售。

尽管单位数量在近几年来有所增加，但Axis-REIT 保证所有的配售行动都不会造成单位被摊薄，反之还为单位持有人提供了更高的 DPU 回报。

DPU详情请看下图：



资本管理

提升资本基础

管理公司一致认为，高效稳健的资本结构是一个管理完善的基金不可分割的一部分。

Axis-REIT 在其资本与负债比率水平（gearing level）方面贯彻谨慎的资本管理政策。证券委员会（SC）所允许的资本与负债比率是50%，但管理公司将基金的资本与负债比率更妥善地保持于28%至38%之间。在预测到基金的资本与负债比率快超过35%之时，管理公司就会展开新单位配售行动。

在 2014 年完成的配售计划

在2014年12月12日，Axis-REIT将83,579,942个新配售单位以每单位3.45令吉的价格上市，等同于五天直至并包括2014年11月25日的成交量加权平均市场价格（VWAMP）的3.97% 折让。该配售行动获得了热烈认购。

从配售计划获得的285,050,000令吉净款项中，225,050,000令吉将用以削减基金早期用以收购产业的短期融资。其余的60,000,000令吉则用以进一步削减即将于2015年1月到期的融资。

完成配售后，截至2014年12月31日的资本与负债比率落于32.78%的水平。这也意味着在达到50%的资本与负债比率限制以前，基金尚有约359,100,000令吉的资金可用以收购新产业。

加强管理公司与基金之间的利益关系

在2013年4月30日举行的单位持有人会议上，管理公司获得单位持有人批准，让管理公司的董事参与新配售的认购，并发行了2,000,000个单位代替了现金向管理公司支付管理费。这是我们为进一步加强管理公司与基金之间利益关系的相关努力。

在2014年10月和2015年1月，Axis-REIT分别发行了242,000和236,000个首发单位以支付管理公司2014年9月和12月的管理费用。

完成了2015年1月的发行后，Axis-REIT的基金规模将增至547,758,040个单位，而仅存1,522,000个单位可再用以支付管理公司的管理费用。

财务 审查

进军回教债券市场

在2012年，Axis-REIT开展了300,000,000令吉面值的回教债券计划（Sukuk），并由Axis REIT Sukuk Berhad负责发行。Axis REIT Sukuk Berhad 是Axis-REIT 为推行回教债券计划而建立的一家特殊机构。截至2013年12月31日，我们已通过回教债券计划（在较早前）发行了面值265,000,000令吉的回教债券。

由于现有债券中可提取的贷款已接近满额，于是我们在2014年12月24日向证券委员会（SC）申请把面值300,000,000令吉的债券提高至3,000,000,000令吉。我们欣然宣布，SC已在2015年1月19日批准了这项申请。

这项新计划无论是以经济或管理的角度来看都是非常有利的。通过对面值升级，我们可利用现有计划继续发行债券，省下了重新设立一个新债券计划，并重新订立新条款等耗费金钱和时间的繁琐工作。

本基金将继续以发行回教债券作为其多样化融资的基础。设立回教债券计划的其他理由如下：

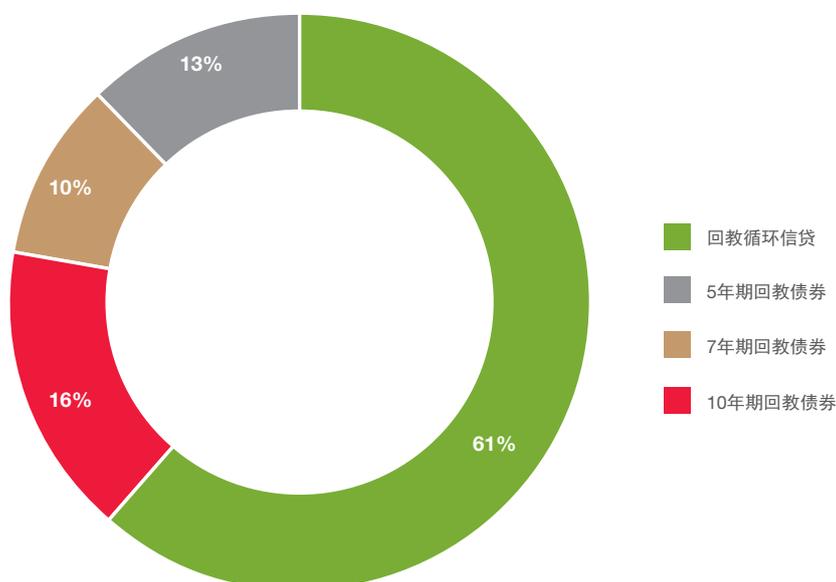
- 配合抵押产业的现金流量概况
- 作为计划期间的备用融资机制
- 无印花税和承销费
- 从更广泛的投资者群体筹资；
- 可锁定固定的融资利率，例如超过5年期的回教债券。

	2010	2011	2012	2013	2014
贷款/融资总额（千令吉）	416,009	311,338	549,285	528,004	683,769
总资产（千令吉）	1,208,897	1,298,431	1,589,408	1,616,523	2,085,883
资本与负债比率	34.46%	23.98%	34.56%	32.66%	32.78%
有效利率/收益率 *	4.48%	4.66%	4.58%	4.38%	4.24%
短期贷款/融资之百分比	48%	52%	62%	50%	61%
中期或长期贷款/融资之百分比	52%	48%	38%	50%	39%
无产权负担资产总数	11	12	6	5	5
无产权负担资产占总资产之百分比	42%	44%	19%	16%	21%
利息/融资保障倍数	4.1	3.8	4.6	4.5	4.5

* 为方便作比较，有效利率/收益率不包含融资的附加成本。

截至2014年12月31日，本基金具有多元化融资设施，其中包括回教证券与回教循环信贷设施。回教循环信贷设施是由本地与外国的五大回教金融机构所供给。

债务概况



财务风险管理

管理公司一致认为有效的风险管理是业务的基础策略。风险管理能确保收益分派不会出现不良中断，更能减低任何可能对单位持有人造成的不利影响。

流动资金风险

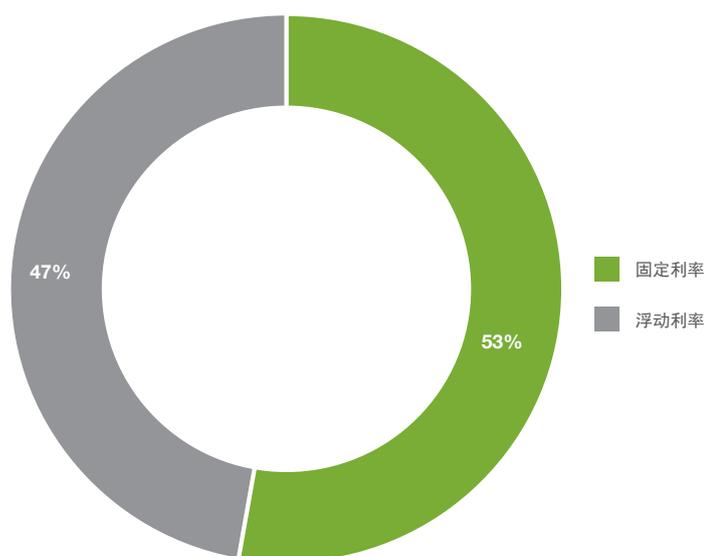
如今，管理公司已将Axis-REIT的融资分布于五家大型银行以及回教债券市场。每家银行提供融资/贷款时都需要抵押，有了这项多元化措施，我们便能将各贷款银行的风险降低。除此，Axis-REIT也已在2012年开始介入回教债券市场进行长期固定利率融资，并于近期获准提高回教债券的面值。

利率风险

截至2014年12月31日，本基金共拥有876,500,000令吉的融资设施，并已支取了占总资产32.78%的683,800,000令吉。

这笔款项的265,000,000令吉来自于固定收益率的回教债券。截至2014年12月31日，Axis-REIT拥有两项个别为5000万令吉的回教收益率掉期交易，继而把基金所遭受的浮动利率影响降至47%。

截至2014年12月31日的固定与浮动利率的融资概况



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

资本与负债比率

为兼顾全球金融危机及当前的欧元区危机，管理公司将继续维持其保守的35%最高资本与负债比率（gearing），作为审慎资本管理策略的一部分。

下列图表显示了Axis-REIT过去五年来的资本与负债比率水平。

财务 审查

资本与负债比率



估值风险

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

所有的估值工作由证券委员会（SC）许可的独立注册估值师执行。2014年，Axis-REIT已拥有一支6至10人的注册估值师小组。为了单位持有人的利益着想，管理公司正考虑进一步扩大此小组的规模以为基金提供一个透明的估值作业模式。为遵循证券委员会的房地产投资信托指南，估值师不可对任何一项物业连续执行两次以上的全面估值工作。

租户及信贷风险

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

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

截至2014年12月31日，Axis-REIT 拥有33处物业及134名租户，当中许多都是具有雄厚资金的跨国公司和本地的上市公司。

	2010	2011	2012	2013	2014
10大租户占总收入之百分比	52%	52%	49%	47%	46%

租户风险在“房地产报告”章节有更详尽的解说。

呆账拨备以及应收账款减值损失

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

单一租户楼宇一般涉及‘出售及回租交易’或‘量身建造单位’，应视乎租户的信贷状况及商业洽谈，以尽可能取得更大数额的押金。

由于对应收账款实行了严格管理，管理公司取得了较低的、以总收入中所占百分比计算的应收账款减值损失。截至2013年12月31日，应收账款及坏账的减值损失转回了30,000令吉。完善的应收账款管理及内部信贷监控流程乃实现上述目标的关键因素。

应收账款减值损失	2010 (千令吉)	2011 (千令吉)	2012 (千令吉)	2013 (千令吉)	2014 (千令吉)
应收账款减值损失/坏账核销/(拨回)	105	72	91	(30)	37
应收账款	3,893	5,417	2,902	1,072	574
年度总收入	89,213	114,311	132,673	141,314	137,625
应收账款减值损失/坏账核销/(拨回) 占总收入之百分比	0.12	0.06	0.06	-	0.03

2014年的收账情况有所改善，因应收账款截至2014年12月31日下降了46.5%。与去年同期相比，截至2014年12月的平均收账期为两天。

截至	平均收账期 (天)
2010年12月31日	14
2011年12月30日	17
2012年12月30日	8
2013年12月31日	3
2014年12月31日	2

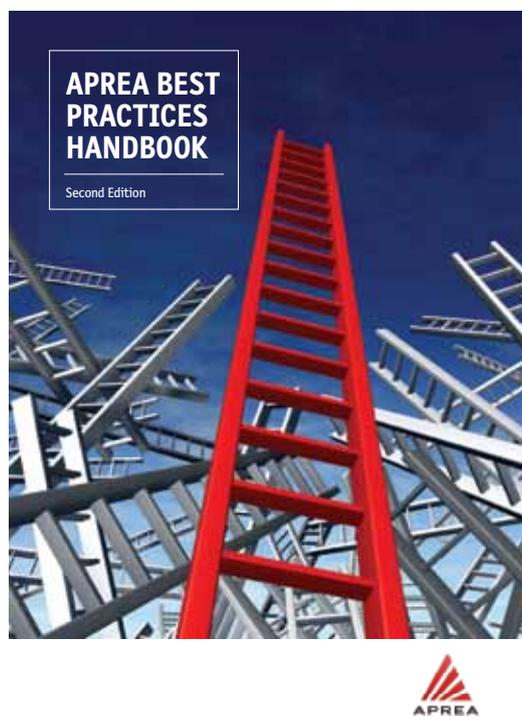
风险管理架构

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

我们的内部审计公司Baker Tilly Monteiro Heng已于2013和2014年针对“企业治理准则”和“亚太房地产协会 (APREA) 最佳实践准则”的合规性作出审查。有关报告已呈交予审计委员会和董事局。管理公司已积极采取行动处理所有已确定的风险。

遵循 最佳实践

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



以美元（USD）为单位的速览

以美元为单位来呈列财务摘要，目的是为方便读者将本年度报告与其他国外的房地产投资信托和公司的报告作比较。以下为截至2014年12月31日财年内、换算成美元的财务摘要

财务状况表/单位持有人基金中的重点事项 - 以美元（USD）为货币单位

所管理的资产（美元）	595,473,000
总资产净值（美元）	378,649,000
投资产业数量	33
流通单位	547,522,040
融资总额（美元）	195,201,000
融资总额占总资产之百分比（%）	32.78%
市场资本（USD）	563,948,000
每单位资产净值（USD）	0.69
截至2013年12月31日的单位价格（美元）	1.03

注： 1. 根据 www.oanda.com 的 1 美元（USD）兑 3.5029 令吉（MYR）的收市价格进行换算。
2. 所有的翻译仅供对照用途，而非严格遵循马来西亚财务报告之准则。

业绩摘要

已变现总收入 (美元)	42,042,000
未开票之租赁收入应收账款的未变现收入 (美元)	740,000
产业营运开支 (美元)	(6,584,000)
产业之净收入 (美元)	36,198,000
盈利收入 (美元)	370,000
投资产业脱售之净收益	493,000
投资产业的公允价值变动 (美元)	7,933,000
未开票之租赁收入应收账款 (美元)	(740,000)
按摊余成本* 计算的金融负债净收益 / (亏损) (美元)	838,000
衍生产品的公允价值变动 (美元)	139,000
产业和投资之净收益 (美元)	45,231,000
非产业之开销 (美元)	(11,489,000)
税前净收入 (美元)	33,742,000
税后净收入细分:	
- 已变现的税后收入 (美元)	24,832,000
- 未变现的税后收入 (美元)	8,910,000
每单位收益 (已变现+未变现) (美仙)	7.22
每单位可分派收益 (DPU) (美仙) 5.61	6.03

* 已折扣的住户存款之未变现收益遵循马来西亚财务报告准则 MFRS 139 条款收取。

- 注: 1. 在2014财政年度根据www.oanda.com的1美元 (USD) 兑3.2735 令吉 (MYR) 的平均价格进行换算。
2. 所有的翻译仅供对照用途, 而非严格遵循马来西亚财务报告之准则。

直接法编制之现金流量表 (令吉)

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

截至2014年12月31日的直接法编制之现金流量表

	(千令吉)	(千令吉)
营运活动中的现金流量		
已收之总收入	131,409	
已收之租户存款	6,521	
已付营运开支	(31,697)	
营运活动的现金净额		106,233
投资活动中的现金流量		
投资产业脱售之余额收益	30,214	
已收盈利收入	1,210	
投资产业提升工程	(18,330)	
收购投资产业	(395,039)	
购置设备	(712)	
投资活动所用现金净额		(382,657)
融资活动中的现金流量		
已付回教融资成本	(23,848)	
融资提款净额	155,197	
租购所得款项	568	
分派给单位持有人之收益	(93,898)	
发行单位所得款项	297,097	
发行开支	(3,399)	
融资活动所用现金净额		331,717
现金及现金等价物净增加数额		55,293
年头的现金及现金等价物		34,523
年尾的现金及现金等价物		89,816

回教教义 合规报告



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

2008年12月11日, Axis-REIT成为了全球首家回教办公/工业房地产投资信托。自Axis-REIT获重新分类之后, 我们获得来自组织机构和零售领域的回教投资者的踊跃投资。

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

IBFIM的服务范围如下:

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

管理公司欣然宣布, 在IBFIM的指导下, 2014年未获准活动所带来的收入水平保持在2.52%的上市以来最低水平。





房地产
团队

房地产 报告



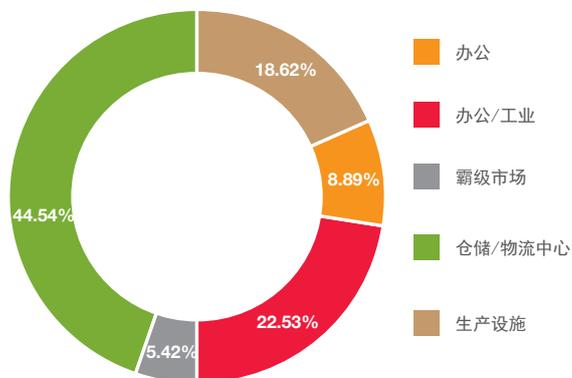
房地产团队于2014年在1,825,949平方尺的总出租空间进行了重新协商，并成功达成了1,445,092平方尺的租约更新，取得了79%的租户保留率。截至2014年12月31日，投资组合的租用率维持于92.98%的水平。

Jackie Law
房地产部主管

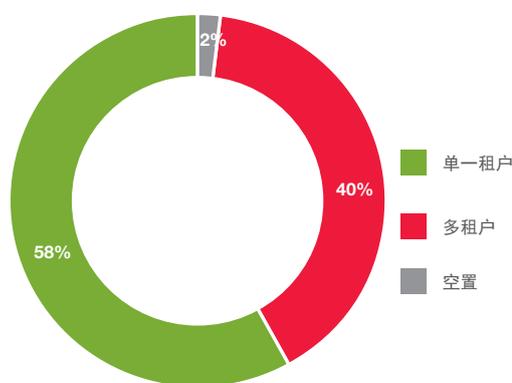
综述

投资组合规模	: 33处物业
管理总面积	: 6,859,474平方尺
租户人数	: 134
租用率	: 92.98%
总收入	: 137,625,000令吉
营运净收入 (NOI)	: 116,072,000令吉
平均租金	: 商用办公楼: 每平方尺4.55令吉 办公/工业楼宇: 每平方尺2.61令吉 仓储/物流中心: 每平方尺1.66令吉 生产设施: 每平方尺1.29令吉 霸级市场: 每平方尺2.24令吉

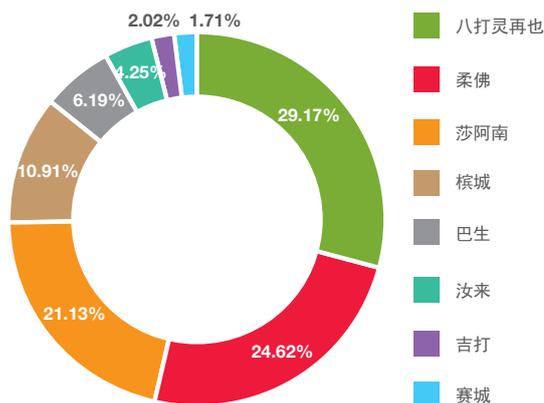
资产之可出租净面积



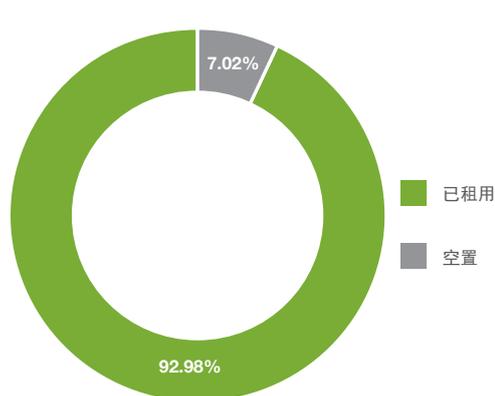
单一租户对比多租户



按地理位置划分之多元化投资组合



租用率



自2005年上市以来，Axis-REIT已显著拓展了其规模并取得了强劲的业绩。我们承诺持续为单位持有人提供高回报率，而为了实现这目标，我们建立了一系列关键绩效指标（KPI）以监督我们的进度和表现。这些KPI包括：

- 收入增长；
- 风险管理；
- 资产提升。

收入增长

房地产部侧重于下列几个方面来推动收入增长：

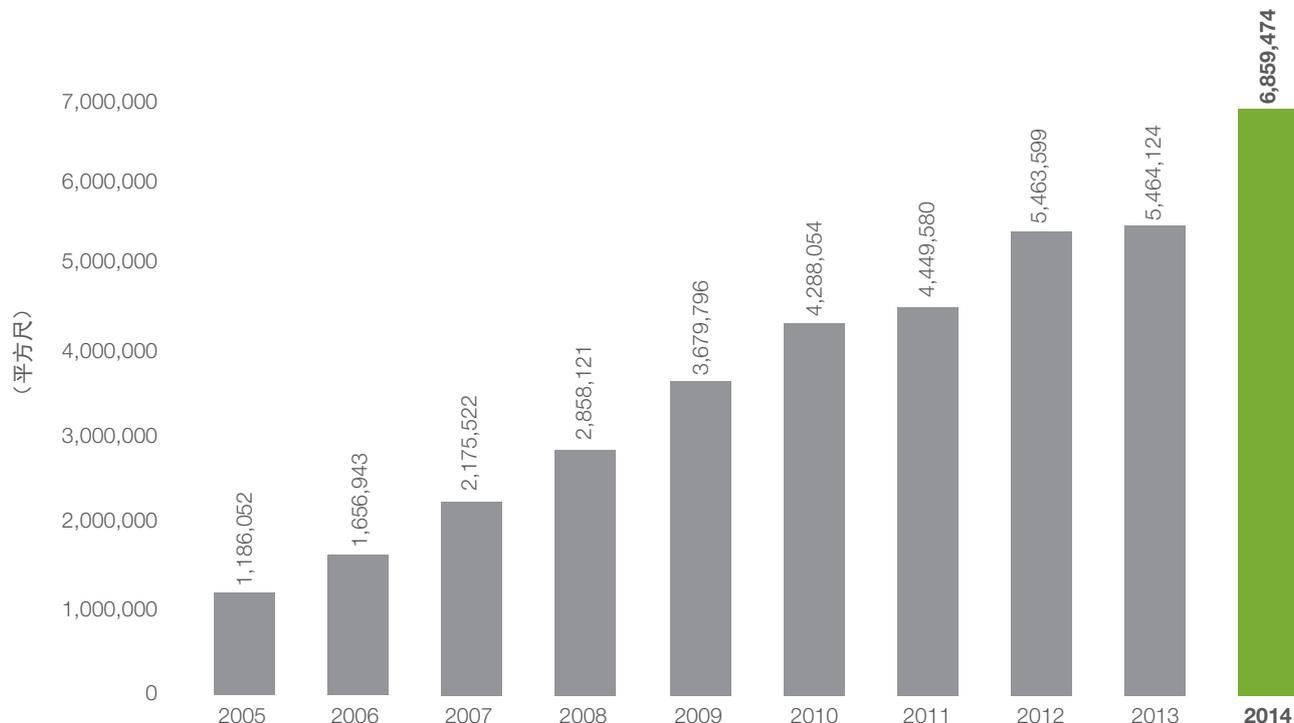
收购

继管理公司于2013年按兵不动之后，Axis-REIT在2014年为收购四处物业而签订了买卖合同。当中三处物业于年尾之前完成了交易。三处物业中其中两处为发起人推荐的关联资产，即于2014年12月18日完成交易的Axis Shah Alam DC 3和Axis MRO Hub。第三处物业为Axis Steel Centre @ SiLC Johor，并于2014年12月30日达成交易。第四处物业则是Axis Shah Alam DC 2，预计于2015年第一季度完成交易。

已达成交易的三处物业为投资组合增加了1,534,373平方尺的可出租面积，从而使我们所管理的总空间面积增至6,859,474平方尺。更重要的是，这三处物业在2015年为基金带来了附加的30,000,000令吉收入。

新资产具有很稳固的加权平均租赁年限（WALE）与100%的租用率。

所管理的空间（平方尺）



房地产 报告

租赁与租值回归管理

房地产团队在2014年与租户重新协商后，成功达成了占总可出租净面积（NLA）中21.07%的1,445,092平方尺之租约更新，同时也取得了2.60%的租值回归。除此，我们也谈成了141,206平方尺的新租约。

重新商议的空间与租值变动之百分比（%）

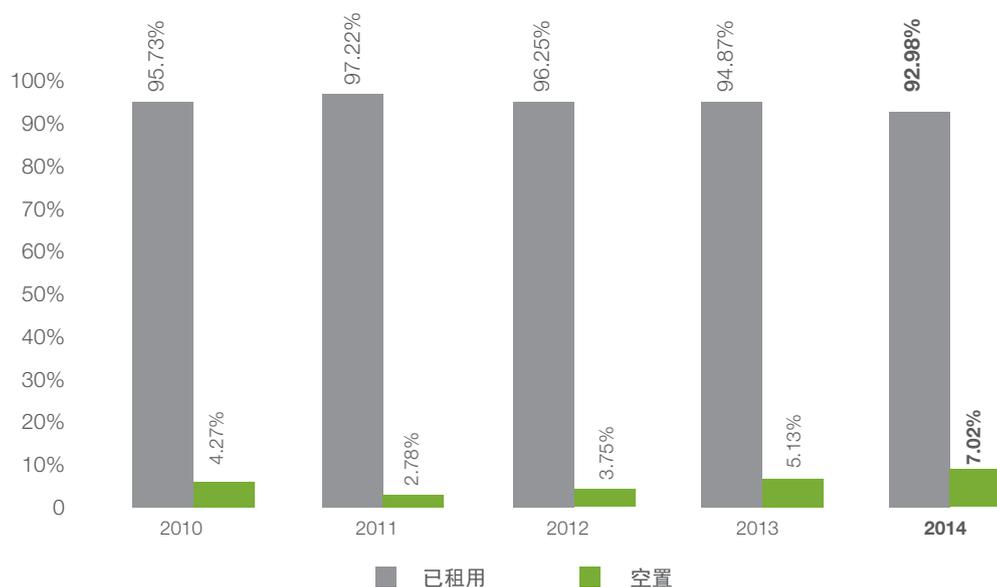
产业	重新商议的空间 (平方尺)	截至2014年12月31日的租 值变动 (%)
Menara Axis	15,763	+4.87%
Crystal Plaza	7,747	+9.91%
Axis Business Park	131,803	+9.76%
Infinite Centre	28,074	+11.76%
Wisma Kemajuan	9,583	+4.66%
Axis Eureka	19,768	+6.61%
Axis Steel Centre	366,839	-17.54%
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	395,225	无变动
Quattro West	17,422	+8.14%
Niro Warehouse	167,193	+7.65%
Axis Vista	60,400	+10.14%
Wisma Academy Parcel	45,202	+3.01%
Fonterra HQ	600	+3.75%
The Annex	18,000	无变动
BMW Centre PTP	161,473	无变动

租用率管理

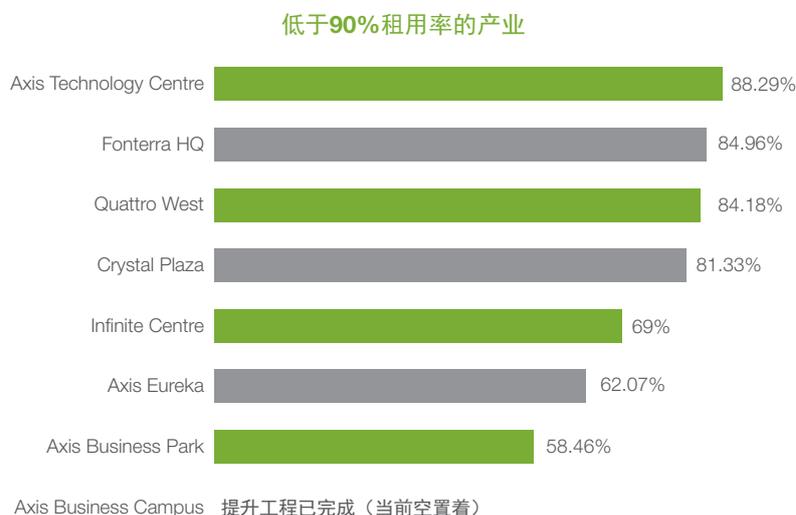
房地产团队专注于客户关系管理并拥有良好的租户挽留记录。租约续期的比例一向以来也高于行业内的平均水平。此外，该团队也负责填补投资组合中的空置单位。

截至2014年12月31日，我们投资组合的整体租用率维持于92.98%的水平。租用率同比2013年下降了1.89%，这是因为Axis Business Campus为展开重大提升工程而暂时关闭；Axis Business Park-C座也因同一理由而暂时关闭。如今Axis Business Campus已完成升级并开始出租。Axis Business Park - C座则预计于2015年第一季度完工。

2010 - 2014年的投资组合租用率



截至2014年12月31日，我们的33处产业当中只有8处录得低于90%的租用率。这些产业如下所示：



Fonterra HQ是长期租赁的单一租户产业，其15%的空置面积预留给租户未来的扩张计划所用。其他共四处的产业录得超过80%的租用率。

开支与设施管理

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

效率比率（Efficiency Ratio）是一项关键的检测指标。它可为投资组合/总收入计算出产业经营费开支。这项指标在过去几年都获得良好控制如下：

	2010	2011	2012	2013	2014
效率比率	14.20%	15.19%	15.17%	14.73%	15.66%

租户关怀

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

- 定期拜访；
- 监察租户活动；
- 对投诉做出快速响应；
- 对租户的投资组合建筑内的空间扩展和迁移事宜进行管理；
- 每季出版《Axis-Link》电子报，转达租户有关Axis-REIT的最新消息与活动。

房地产 报告

风险管理

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

租户信誉度

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

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

保持多元化的租户群

Axis REIT的134名租户来自于不同的行业和地区，因此大幅降低了租户集中性的风险。

投资组合的租赁别类以办公/工业及物流仓库租户为主，而这个比例在过去六年来皆保持相近的水平。这些租户都是著名的本地及跨国企业，包括政府关联公司（GLC），因此为基金提供了稳定的收入，且具有最低的违约风险。在租金收入方面，最大的租户来自于物流仓库业。投资组合的10大租户当中，有五位是物流行业的租户，而2014年基金总收入当中的46%就是来自于他们的租金。

截至2014年12月31日，按总租金排名的10大租户如下：

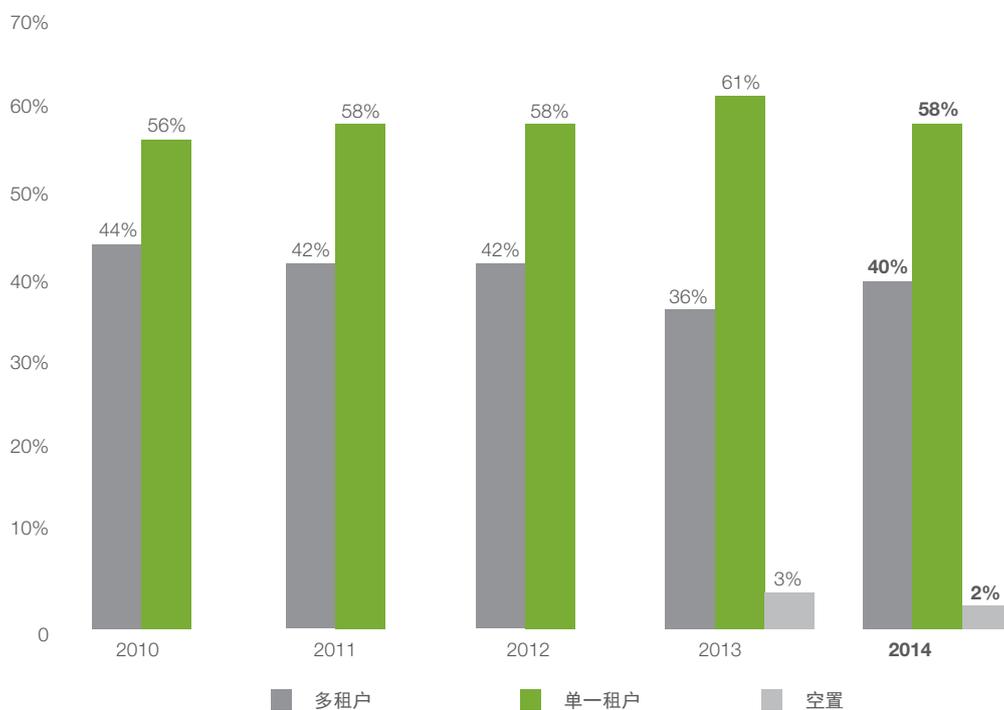
- Konsortium Logistik Berhad
- LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
- Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd
- Tenaga Nasional Bhd
- Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd
- Strateq Data Centre Sdn Bhd
- DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd
- GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
- Nippon Express (M) Sdn Bhd
- Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd

投资组合的风险可通过维持单一租户产业与多租户产业的平衡结构得以降低。单一租户产业可提供长期稳定的有机租赁收入增长，因为这些租约有预先商定的、在固定期限自动启动的租金升幅。多租户产业则让基金跟随市场上的租金变动提供动态平价，从而取得积极的租金调升，这类租约一般为三年。

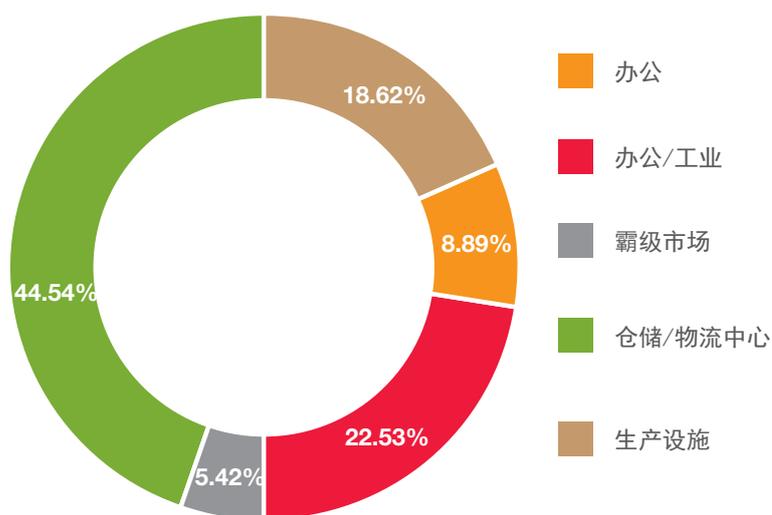
大部分的多租户产业都坐落在八打灵再也的优越地理位置包括 Menara Axis、Crystal Plaza、Quattro West、Axis Business Park、Infinite Centre、Wisma Kemajuan、Wisma Academy Parcel、The Annex、Axis Technology Centre 和 Axis Vista。

在10大租户名单里面，有八位是单一租户产业租赁的客户。所有承租单一租户产业的都是签订长期租约的优质客户，这些产业的维护成本对比收入而言也相对较低一些。

单一租户产业对比多租户产业



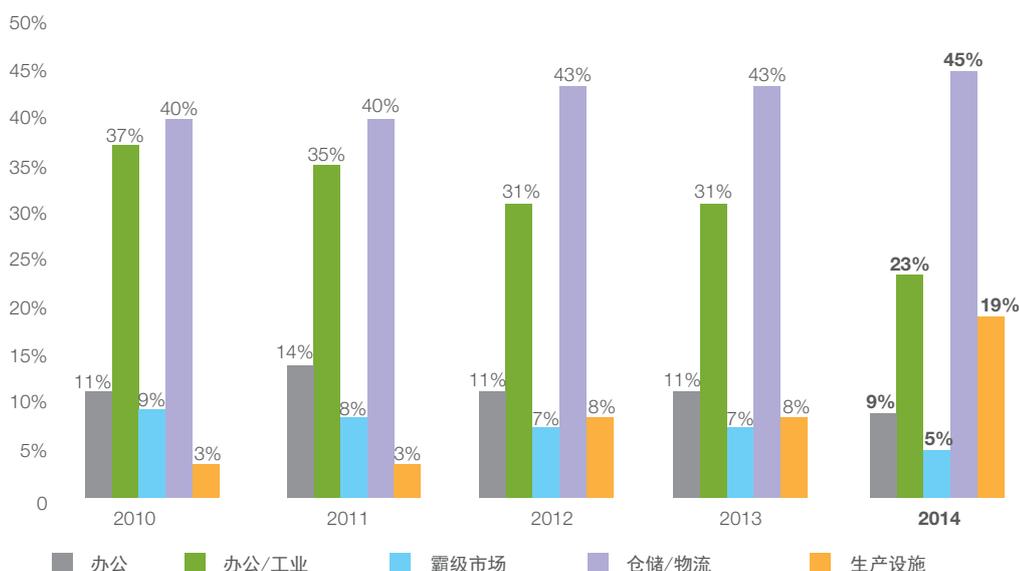
按类别与可出租净面积划分的多元化投资组合



投资组合的风险也可通过维持多元化包括商务办公、办公/工业、霸级市场、仓储/物流以及生产设施的产业组合得以降低。这亦同时降低了单一领域的租户集中性风险。

房地产报告

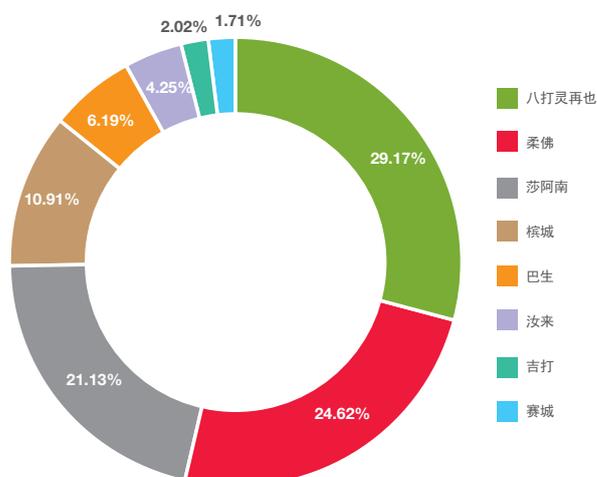
按产业类别与可出租净面积划分的多元化投资组合之5年分析



保持投资组合的多样化地域性

尽管基金的所有产业均坐落于马来西亚，但管理公司是从三大地理位置，即巴生河流域、柔佛和檳城进行产业收购，因而排除了地域集中性的风险。

地理位置与可出租净面积的多元化组合



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

加权平均租赁年限 (WALE)

投资组合包含短期和长期租赁。加权平均租赁年限 (WALE) 是指基金可收取契约收入的平均年数。增加WALE是基金为降低风险的一项措施。

投资组合过去四年的WALE数字：

	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
按可出租净面积	5.64	4.43	3.89	4.22
按租金	5.19	4.17	3.99	4.33

Axis MRO Hub与Axis Steel Centre @ SiLC 的长期租赁促使按可出租净面积 (NLA) 和租金计算的 WALE 有所改善。

管理租赁期满档案

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

我们相信租赁空间续租的机率依然维持于可掌控的水平范围。在2014年，共1,825,949平方尺的可出租净面积需要续期。租赁团队经商议后成功达成1,445,092平方尺的租赁续约，取得了79%的租户保留率。我们有信心达成2015年续约目标的工作。

下表列出了未来三年的租赁到期档案之数据：

产业	2015年			2016年			2017年		
	占可出租净面积 (NLA) 的百分比 (%)	占每月租金收入之百分比 (%)	占可出租净面积 (NLA) 的百分比 (%)	占每月租金收入之百分比 (%)	占可出租净面积 (NLA) 的百分比 (%)	占每月租金收入之百分比 (%)	占可出租净面积 (NLA) 的百分比 (%)	占每月租金收入之百分比 (%)	
Menara Axis	-	-	0.03	91,514	1.33	3.45	22,073	0.32	1.31
Crystal Plaza	3,407	0.05	0.08	120,122	1.75	4.54	7,746	0.11	0.33
Axis Business Park	33,138	0.48	0.86	49,905	0.73	1.14	105,776	1.54	3.04
Infinite Centre	28,219	0.41	0.61	51,145	0.75	1.21	19,627	0.29	0.38
Wisma Kemajuan	68,095	0.99	1.31	116,119	1.69	2.58	9,583	0.14	0.31
Axis Vista	-	-	-	40,937	0.60	0.86	77,080	1.12	1.49
Quattro West	10,991	0.16	0.32	68,643	1.00	2.79	8,073	0.12	0.30
Axis Technology Centre	129,237	1.88	2.44	21,493	0.31	0.44	-	-	-
Axis Eureka	160	0.00	0.01	15,235	0.22	0.61	54,099	0.79	1.88
Wisma Academy Parcel	126,374	1.84	2.22	49,760	0.73	1.19	44,910	0.65	1.13
The Annex	2,354	0.03	0.01	43,046	0.63	0.56	-	-	-
Emerson Industrial Facility Nilai	-	-	-	291,642	4.25	1.97	-	-	-
Axis Steel Centre	-	-	-	-	-	-	366,839	5.35	4.26
Bayan Lepas Distribution Centre	-	-	-	-	-	-	205,151	2.99	3.60
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	64,500	0.94	0.66	330,725	4.82	4.20	-	-	-
Fonterra HQ	-	-	-	600	0.01	0.01	-	-	-
BMW Centre PTP	-	-	-	-	-	-	161,474	2.35	2.82
Axis PDI Centre	58,009	0.85	6.27	-	-	-	-	-	-
Axis Shah Alam DC 1	110,406	1.61	1.26	-	-	-	-	-	-
FCI Senai	136,619	1.99	1.20	-	-	-	-	-	-
Delfi Warehouse	130,743	1.91	1.15	-	-	-	-	-	-
Axis Shah Alam DC 3	-	-	-	362,167	5.28	5.34	-	-	-
总计	902,252	13.14	18.43	1,653,053	24.10	30.89	1,082,431	15.77	20.85

房地产 报告

遵循地方政府和法定要求

我们的建筑物必须符合消防和安全的严格规范，而我们已努力确保我们的产业已完全遵循这些规定。符合规定的建筑可让租户以最低价格购买到相关保险；与此同时，健康与安全也是许多跨国公司在租用前特别需要考量的因素。

土地使用权管理

投资组合由分别建造在永久地契和租赁地契的产业所构成。我们不断地监控着租赁产业的剩余租赁期限，以确保这些产业在合法期限内获得续期，免遭任何的估值风险。以下所列为租赁到期的剩余年数。

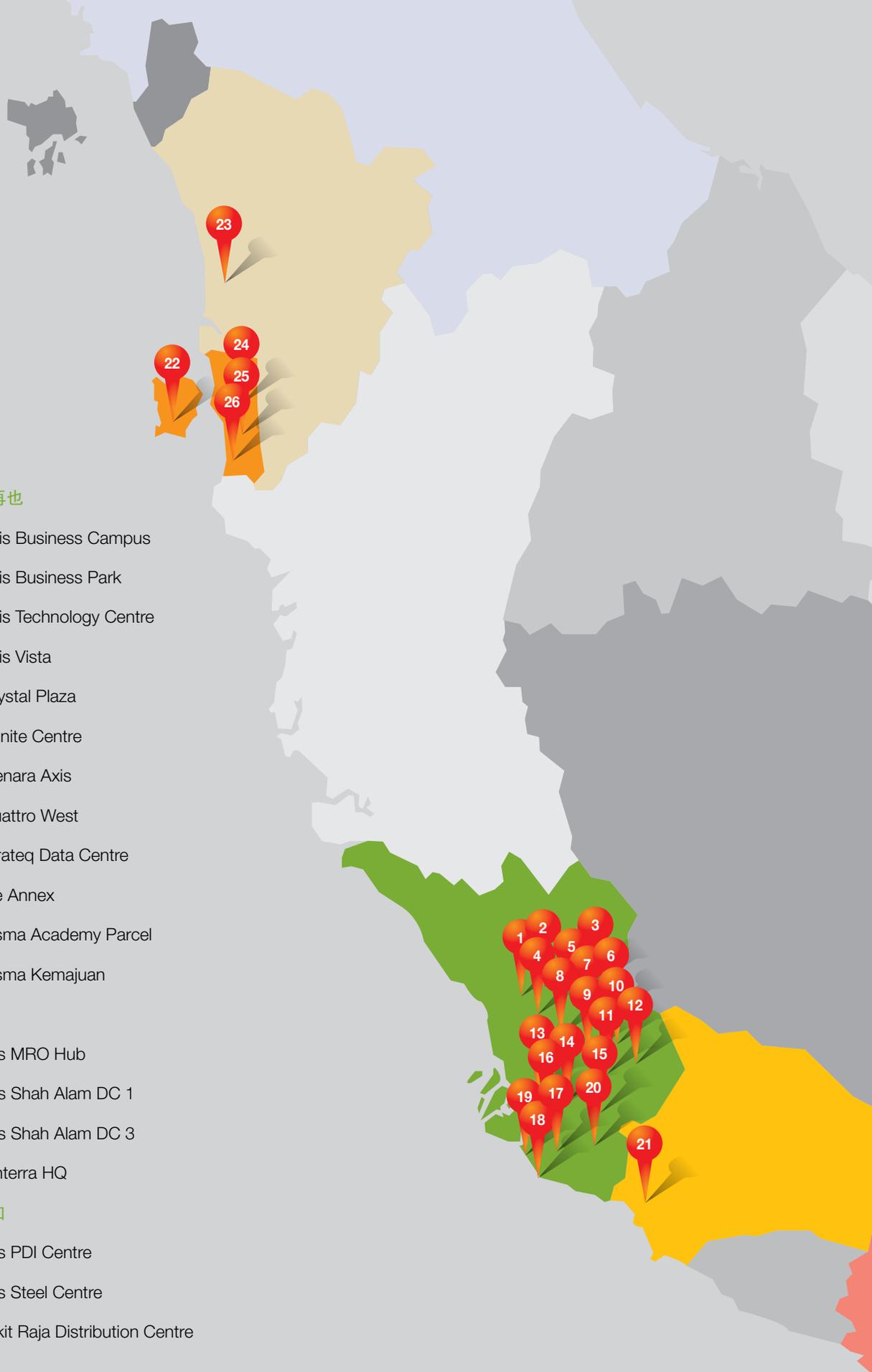
		截至2014年12月31日 的租赁到期之剩余 年数	
产业	土地使用权		
1	Axis Business Park	租赁地契	46
2	Crystal Plaza	租赁地契	45
3	Menara Axis	租赁地契	51
4	Infinite Centre	租赁地契	51
5	Wisma Kemajuan	租赁地契	51
6	Axis Business Campus	租赁地契	53/57
7	Axis Shah Alam DC 1	永久地契	-
8	Giant Hypermarket	永久地契	-
9	FCI Senai	租赁地契	53
10	Fonterra HQ	永久地契	-
11	Quattro West	租赁地契	58
12	Strateq Data Centre	租赁地契	54
13	Niro Warehouse	租赁地契	37
14	BMW Centre PTP	租赁地契	41
15	Delfi Warehouse	租赁地契	53
16	Axis Vista	租赁地契	52
17	Axis Steel Centre	租赁地契	88
18	Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-
19	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	租赁地契	39
20	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	租赁地契	39
21	Tesco Bukit Indah	永久地契	-
22	Axis PDI Centre	租赁地契	77
23	Axis Technology Centre	租赁地契	53
24	D8 Logistics Warehouse	租赁地契	41
25	Axis Eureka	永久地契	-
26	Bayan Lepas Distribution Centre	租赁地契	48
27	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	租赁地契	38/54
28	Emerson Industrial Facility Nilai	租赁地契	81
29	Wisma Academy Parcel	租赁地契	48
30	The Annex	租赁地契	48
31	Axis MRO Hub	租赁地契	71
32	Axis Shah Alam DC 3	永久地契	-
33	Axis Steel Centre @ SiLC	永久地契	-

资产提升计划

管理公司持续实施资产提升策略为产业增值，以取得更高的租金，同时提高产业的估值。我们所展开的资产提升措施在‘资产提升计划’章节有更详细的解说。

下图显示因资产提升计划而获得的投资组合之收益。

产业	收购日期	收购成本 (千令吉)	投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	公允价值调整 (千令吉)	截至2014年 12月31日的 账面价值 (千令吉)	占总投资 组合的百 分比 (%)	
1	Axis Business Park	03/08/2005	84,600	94,713	24,287	119,000	6.00
2	Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	64,671	44,329	109,000	5.50
3	Menara Axis	03/08/2005	71,440	79,998	38,002	118,000	5.95
4	Infinite Centre	03/08/2005	25,450	34,388	7,112	41,500	2.10
5	Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,192	35,780	21,920	57,700	2.92
6	Axis Business Campus	30/06/2006	32,681	57,913	10,087	68,000	3.43
7	Axis Shah Alam DC 1	01/08/2007	18,783	19,871	5,829	25,700	1.30
8	Giant Hypermarket	07/09/2007	38,678	38,898	2,102	41,000	2.07
9	FCI Senai	15/11/2007	12,538	12,659	3,341	16,000	0.81
10	Fonterra HQ	16/11/2007	7,352	11,063	3,937	15,000	0.76
11	Quattro West	30/11/2007	40,376	50,449	5,351	55,800	2.81
12	Strateq Data Centre	25/01/2008	37,549	42,632	10,368	53,000	2.67
13	Niro Warehouse	30/04/2008	14,811	15,234	2,466	17,700	0.89
14	BMW Centre PTP	30/04/2008	27,470	28,063	1,937	30,000	1.51
15	Delfi Warehouse	04/08/2008	12,743	12,803	2,797	15,600	0.79
16	Axis Vista	09/12/2008	32,481	33,651	22,388	56,039	2.83
17	Axis Steel Centre	20/10/2009	65,882	66,273	3,727	70,000	3.53
18	Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	72,636	73,916	20,584	94,500	4.77
19	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,695	17,702	2,498	20,200	1.02
20	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,981	7,325	675	8,000	0.40
21	Tesco Bukit Indah	01/10/2010	76,750	76,801	13,699	90,500	4.56
22	Axis PDI Centre	15/10/2010	86,146	86,336	5,664	92,000	4.64
23	Axis Technology Centre	15/11/2010	49,697	50,109	2,891	53,000	2.67
24	D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,521	30,586	1,914	32,500	1.64
25	Axis Eureka	18/04/2011	52,050	53,243	(243)	53,000	2.67
26	Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	49,471	49,885	694	50,579	2.55
27	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	60,139	61,605	1,929	63,534	3.20
28	Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	27,011	27,307	2,183	29,490	1.49
29	Wisma Academy Parcel	01/10/2012	74,242	74,443	2,557	77,000	3.88
30	The Annex	01/10/2012	12,289	12,359	4,641	17,000	0.86
31	Axis MRO Hub	18/12/2014	53,357	53,357	(357)	53,000	2.67
32	Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	185,661	185,661	(2,416)	183,245	9.24
33	Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	156,020	156,020	(20)	156,000	7.87
总额		1,619,092	1,715,714	266,873	1,982,587	100.00%	



中马

八打灵再也

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

莎阿南

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

巴生港口

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

赛城

- 20) Axis Eureka

汝来

- 21) Emerson Industrial Facility Nilai

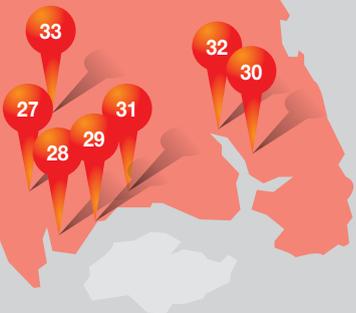
截至2014年12月31日之 投资产业组合的位置图

北马

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

南马

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



投资产业产品组合

截至2014年12月31日

33

处产业

6,860,000平方尺

中马一八打灵再也



Axis Business Campus



Axis Business Park



Axis Technology Centre



Axis Vista



Crystal Plaza



Infinite Centre



Menara Axis



Quattro West



Strateq Data Centre



The Annex



Wisma Academy Parcel



Wisma Kemajuan

南阿莎马中



Axis MRO Hub



Axis Shah Alam DC 1



Axis Shah Alam DC 3



Fonterra HQ

口港生巴马中



Axis PDI Centre



Axis Steel Centre



Bukit Raja Distribution Centre

中马-赛城



20

Axis Eureka

中马-汝来



21

Emerson Industrial Facility Nilai

北马



22

Bayan Lepas Distribution Centre



23

Giant Hypermarket



24

Seberang Prai Logistic Warehouse 1



25

Seberang Prai Logistic Warehouse 2



26

Seberang Prai Logistic Warehouse 3

南马



27

Axis Steel Centre @ SiLC



28

BMW Centre PTP



29

D8 Logistics Warehouse



30

Delfi Warehouse



31

FCI Senai



32

Niro Warehouse



33

Tesco Bukit Indah

投资组合 详情

产业名称	收购日期	购置价格 (千令吉)	截至2014年12月31 日的投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	基于最新 评估价格 (千令吉)	可出租面积 (平方尺)
1 Menara Axis	03/08/2005	71,400	79,998	118,000	182,859
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	64,671	109,000	204,867
3 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	94,713	119,000	341,467
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	34,388	41,500	143,471
5 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	35,780	57,700	199,008
6 Axis Business Campus	30/06/2006	32,500	57,913	68,000	151,630
7 Axis Shah Alam DC1	01/08/2007	18,500	19,871	25,700	110,406
8 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,898	41,000	138,000
9 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,659	16,000	136,619
10 Fonterra HQ	16/11/2007	7,200	11,063	15,000	36,310
11 Quattro West	30/11/2007	39,800	50,449	55,800	104,196
12 Strateq Data Centre	25/01/2008	37,000	42,632	53,000	104,903
13 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,000	28,063	30,000	161,474
14 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,234	17,700	167,193
15 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,500	12,803	15,600	130,743
16 Axis Vista	09/12/2008	32,000	33,651	56,039	118,017

地址	截至 2014年12月31日 的总收入 (千令吉)	截至2014年12 月31日的 租用率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	11,896	100%	Fujifilm (M) Sdn Bhd Sportathlon (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Opensys (M) Berhad
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	10,297	81.33%	Tenaga Nasional Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd TNB Fuel Services Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	9,201	58.46%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Honeywell Engineering Sdn Bhd Johnson & Johnson Sdn Bhd Eltek Power (Malaysia) Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,612	69%	Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd C Melchers Gmbh & Co Wo Kee Hong Electronics Sdn Bhd
No. 2, Jalan 19/1B, Section 19, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	6,400	97.38%	Guocera Marketing Sdn Bhd HUME Marketing Co Sdn Bhd Hawley & Hazel Marketing Sdn Bhd Brightstar Distribution Sdn Bhd Sumisho E-commerce (M) Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	528	0%	
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	1,590	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungai Petani, Kedah.	3,511	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor.	1,639	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
No. 23, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	1,173	84.96%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	5,671	84.18%	Zija Products (Malaysia) Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd TNB Energy Services Sdn Bhd HSS Integrated Sdn Bhd Roca Malaysia Sdn Bhd
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	4,789	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Distripark A, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.	3,424	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,719	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,569	100%	Barry Callebaut Manufacturing Malaysia Sdn Bhd (前称 Delfi Cocoa (Malaysia) Sdn Bhd)
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.	2,556	100%	Convergent Strategies Sdn Bhd Mitsubishi Electric Sales Malaysia Sdn Bhd

投资组合 详情

产业名称	收购日期	购置价格 (千令吉)	截至2014年12月31 日的投资总开销 (包括提升费用) (千令吉)	基于最新 评估价格 (千令吉)	可出租面积 (平方尺)
17 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	66,273	70,000	366,839
18 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	73,916	94,500	456,435
19 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,702	20,200	106,092
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,325	8,000	41,893
21 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,801	90,500	233,579
22 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	86,336	92,000	58,009
23 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	50,109	53,000	170,730
24 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,586	32,500	171,000
25 Axis Eureka	18/04/2011	51,250	53,243	53,000	117,618
26 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	49,885	50,579	205,151
27 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	59,000	61,605	63,534	395,225
28 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,307	29,490	291,642
29 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	74,443	77,000	234,326
30 The Annex	01/10/2012	12,000	12,359	17,000	45,400
31 Axis Shah Alam DC 3	18/12/2014	183,000	185,661	183,245	685,082
32 Axis MRO Hub	18/12/2014	52,500	53,357	53,000	161,280
33 Axis Steel Centre @ SiLC	30/12/2014	153,500	156,020	156,000	688,011

地址	截至 2014年12月31日 的总收入 (千令吉)	截至2014年12 月31日的 租用率	主要租户
Lot 19, Lebu Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang.	6,406	100%	Konsortium Logistik Bhd
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor.	6,575	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	1,595	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	630	100%	LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah 15, 81200 Johor.	6,475	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.	8,597	100%	Konsortium Logistik Bhd
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,158	88.29%	Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd Sigma Elevator (M) Sdn Bhd NZ New Image Sdn Bhd
Lot D8, Jalan Tanjung A/4 Port of Tanjung Pelepas Gelang Patah, 81560 Johor.	3,353	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
3539, Jalan Teknokrat 7 63000 Cyberjaya Selangor.	5,690	62.07%	Scicom (MSC) Berhad Multimedia Development Corporation Sdn Bhd
88A, Lintang Bayan 9, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.	4,735	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
No. 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park 14000 Bukit Mertajam, Penang.	6,741	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, 71800 Negeri Sembilan.	2,692	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd
No 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	7,741	94.33%	Dataprep (Malaysia) Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (Malaysia) Sdn Bhd Noble Temptation Sdn Bhd
No 4, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	598	100%	Sports Garage Sdn Bhd Chong Tin Sam
Lot No. 22202 Jalan Gambus 33/4, Off Jalan Bukit Kemuning, Batu 8.5 40400 Shah Alam, Selangor.	934	100%	Konsortium Logistik Berhad LF Logistics Services (M) Sdn Bhd
No. 3, Jalan Keluli 15/16 Section 15 40200 Shah Alam Selangor.	261	100%	SR Technics Malaysia Sdn Bhd
No. 27, Jalan SiLC 1/5, Kawasan Perindustrian SiLC 79200 Nusajaya, Johor.	63	100%	Yongnam Engineering Sdn Bhd



工程
团队

资产提升计划



我们已积极采取措施扩大和训练我们的团员，以便在工程限期内达致我们的目标。我们也把永续发展能源的概念融入我们所开展的工程项目之中。

Abdul Aziz Abdul Rasheed
工程部主管

2014对工程部而言是非常忙碌的一年。我们对投资组合展开了好几项资产提升计划，同时也对于2014年所收购的4座产业进行技术性审查。

为了更好地管理日益增加的工程项目，我们已积极采取措施扩大和训练我们的团员，以便在工程限期内达致我们的目标。我们也把永续发展能源的概念融入我们所开展的工程项目之中，以达成租户的需求。

我们在今年创建了一项与我们的企业战略一致的永续发展政策，将永续发展能源和高效节能的特点融入当前和未来的翻新工程之中，以使我们的产业符合世界能源标准。与顾问团商讨设立蓝图之际，我们已强调我们的工程必须完全遵从最新的法规标准以及安装指定的节能配件。

完成了Axis Business Campus的翻新工程之后，我们将其交予房地产团队以展开进一步的租赁计划。除此，我们也已完成提升Crystal Plaza的乘客电梯，以及更换了Infinite Centre的运货电梯/货梯。该两栋建筑的租户感到非常满意，因新设施有助于提高他们的业务生产力和运营效率。



Axis Business Campus

2014年实施的资产提升工程

Axis Business Park - C座

根据去年的年度报告，委托人已批准了Axis Business Park - C座的提升计划。提升这座16年楼龄的建筑物是工程部在2014年所开展的最大型项目。项目在获批准后已于2014年第三季动工，并预计于2015年第1季完成。

资产提升计划

提升工程将可出租空间和公用区域从单一租户的设置换成了多用户设置，对设施和外墙也进行全面升级。已完成的工作概述如下：

- 外墙大幅升级，包括安置新覆面和具叶片的遮阳天窗以将射透建筑的炎热阳光降至最低。
- 提升机械和工程服务並遵从最新的健康、安全和法规标准包括安装新水管和排污管道，以及加强消防系统；
- 安装符合ASHRAE（美国采暖制冷与冷气工程师协会）于2020年生效并与蒙特利尔议定书全球标准一致的第15和34条款之R410A环保冷气系统；
- 安装光纤电缆，为租户提供全马电信公司的高速上网宽频配套；
- 翻新厕所和电梯大堂；
- 为了租户的方便而增设回教祈祷室和餐饮店；
- 在仓库区增设厕所，并改善四周的整体景观；
- 增设汽车和电单车的泊车位；
- 改善残缺人士专用的厕所和大堂设施；以及
- 提升卸货区设备。



翻新前



翻新后



新建的(下客区)



新建的大堂入口



现代化电梯大堂



新设计的厕所

The Annex

工程团队的第二大任务就是探讨The Annex大厦的重建。收购于2012年的The Annex如今是五人制室内足球（Futsal）等运动的体育中心。为了增加其用途及为基金收入，Annex大厦需要重建。新的Annex将是一栋五层半高的办公室-仓库混合中心，并拥有两层的地下停车场。专用的货运和客运（升降机）将为租户带来更多方便。新建筑物也将遵从管理公司的永续发展议程融入永续发展能源的元素。然而，我们尚等待规划委员会的审批以着手施工。



The Annex – 现状



拟议中的设计图

其他工程项目

为实施投资组合整体提升的部分策略，我们在同一年内也已开展了许多小型的工程计划。

其中一项工程是为求我们的旗舰物业Menara Axis保持其在八打灵再也的领先办公大厦之地位而对室内的七台升降机进行升级。此项翻新工程获得踊跃投标，并将于2015年第1季度开始施工。

Axis Business Park - B座也将迎来升降机提升计划。该项计划亦将会于2015年第1季度开始。

资产提升计划

除此之外，我们还计划为Menara Axis的大堂落客区、电梯大堂和厕所进行全面升级。该计划将于2015年分阶段实施，以尽量减少对租户造成不便与干扰。提升后的Menara Axis将能与同区建设的新楼宇保持竞争力。



Menara Axis 当前的一楼电梯大堂



提升后的新一楼大堂

2014年，我们正着手室内的冷气系统升级工程，并于年初进行了广泛的能源审计。为实践我们的永续发展能源与节能政策，我们决定安装可变冷媒流量（VRV）的冷气系统。我们先在三个楼层安装及调试该冷气系统，并花了几个月的时间监督该系统的能效。结果，我们发现安装该系统后比安装前节省了介于27%至34%的电源。

2015年的提升计划

管理公司将继续于2015年贯彻其资产提升计划的策略，并对投资组合中多项物业进行升级。我们的计划包括提升位于八打灵再也的Wisma Academy Parcel和Wisma Kemajuan的升降机设施，因该楼宇内的设施已超过15年。我们也启动了另一项整修计划，以让Wisma Academy Parcel融入现代化设置并成为企业首选的租赁物业。该整修工程预计于2015年第3季度开展。



产业管理
团队

产业管理部 报告

物业管理部专注在房地产投资的管理、维护，
和提升方面提供卓越的产业管理服务。



Selina Khor
产业部经理
Axis Property Services

Siva Shankar
总经理
Axis Facilities Management Sdn Bhd

Axis Property Services (APS 或产业管理部) 被委托人委任为Axis-REIT的产业管理人。产业管理部与Axis Group的全资子公司 Axis Facilities Management Sdn Bhd (AFMSB) 共同负责投资组合的日常管理、维护和提升事务。

APS由注册评估师 Selina Khor 女士所领导而 AFMSB 由36名来自于房地产领域的专业人士包括工程师、设施经理、项目经理，电气工长、技工、健康和安全管理以及行政人员所组成。

产业管理部负责监管日常运营事务，包括与房地产团队合作进行租赁空间营销、产业管理和维护；对租户的装修需求进行协调；监督承包商的工作表现以及确保所有的建筑均符合安全规范。APS也负责监督投资组合的重估工作，以及对运营开支进行管理。

APS具体的任务如下：

产业管理与服务

APS与房地产团队密切合作以确保所有的产业规格和服务水平与市场定位相符。APS还负责监管所有产业中的工作人员，以确保他们提供达到标准的物业维护及客户关怀服务。

开支管理

APS采纳与管理公司一致的审慎经营策略，在实现收益(明朗化)的同时而不影响服务标准。产业管理团队不断地改善运营流程和生产效率，以提高运营效率和优化运营成本。它亦继续展开能源审计服务，以鉴别哪些建筑可通过更有效的管理政策或资本支出计划节省能源开销。

项目管理

产业管理团队在必要时可为管理公司所开展的维修与保养项目提供专业技术支援。在此过程中，它将与工程团队和外部专业人士紧密合作以确保所有的项目都在限期内完成交付。

收购、尽职调查与估值

作为收购团队的一部分，APS负责验楼，及聘用独立工程顾问进行彻底的技术调查，以确保所有的健康和安全问题在收购前得以解决。

除此，APS也监督由受托人聘用的独立评估师对欲收购产业展开估值，以确保所有的数据皆准确无误及公平公正。

产业管理部专注在房地产投资的维护和提升方面为所有委托予他们的产业提供最卓越的产业管理服务。他们也正不断的努力工作以使自己成为Axis-REIT租户值得信赖的贸易伙伴。

APS参与管理的其他领域还包括：

- 战略性资产规划与资产生命周期管理；
- 企业治理与问责制；
- 地方政府与法例规定之合规性；
- 租约结束管理与空置空间恢复办理；
- 停车场管理；
- 永续发展能源倡议。

市场指标

马来西亚经济在2014年上半年（1H）录得6.3%的可见国内生产总值（GDP）；相比2014年第二季度（2Q）的6.5%增长率，第三季度（3Q）的增长率放缓至5.6%。相比2014年第二季度（2Q）的6.55%私人消费率，第三季度（3Q）的私人消费率增至6.7%；然而，相比2014年第二季度（2Q）的12.1%私人投资率，第三季度（3Q）的私人消费率则放缓至6.8%。大马在2014年录得介于5.5%至6.0%的经济成长率。

在经济持续稳定增长的大前提下，大马国家银行于2014年7月10日将隔夜政策利率（OPR）调高25个基点至3.25%。这是自2011年5月以来的首次加息。

马来西亚工业生产指数（IPI）在一月至十一月期间，同比2013年扩展了4.9%。指数获得增长的领域包括生产业（5.9%）、采矿业（2.2%）和电力业（4.8%）。

2014年11月的国家总贸易额达116,300,000,000令吉，比去年增加了1.2%。同比去年（YoY），出口贸易增长了2.1%达63,700,000,000令吉，而进口贸易轻微增长了0.1%至52,600,000,000令吉。

工业行业概览

服务业和制造业一向以来都是驱动国家经济成长的支柱产业。从2010年第一季度（1Q）至2014年第三季度（3Q）以来，生产业为大马的国内生产总值（当前价值）带来的经济贡献保持于每季23.6%至25%的一致水平。

生产业 - 为大马国内生产总值（GDP）带来经济贡献之百分比

	1Q2010	1Q2011	1Q2012	1Q2013	1Q2014	2Q2014	3Q2014
生产业（百万令吉）	47,558	52,285	55,571	55,118	60,510	64,574	64,313
GDP（百万令吉）	190,409	211,549	227,491	233,898	257,352	263,414	268,810
百分比总计	24.98%	24.72%	24.43%	23.56%	23.51%	24.51%	23.93%

数据来源：马来西亚统计局

制造业为马来西亚的工业化付出重大贡献，吸引了国内外企业在大马进行投资。今年前九个月内，制造业达成了619个获批准项目，累计了63,500,000,000令吉的总投资额（占国家总投资额的36.9%），及制造了65,400个工作机会。

大马制造业的总获准项目（2010年至2014年的1-9月）

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
总获准项目	910	846	804	787	619
国外投资（十亿令吉）	29.1	34.2	20.8	30.5	35.0
总资本投资（十亿令吉）	47.2	56.1	41.0	52.1	63.5

资料来源：马来西亚工业发展局（MIDA）

78%的总获准项目来自于五大工业，而若以工业行业划分，第一大行业是石油产品，共达成15,700,000,000令吉的投资，其次是化学与化工产品（10,400,000,000令吉）、基本金属制品（9,500,000,000令吉）、电器及电子产品（8,900,000,000令吉），以及运输设备（5,400,000,000令吉）。

国外投资占总投资的55.1%，达35,000,000,000令吉；剩余的44.9%则来自于国内投资，共28,500,000,000令吉。在工业行业的国外投资当中，有一半以上来自于亚洲国家包括日本、新加坡和中国；而欧盟与美国只占了总投资的26%。

2014年 Knight Frank市场纵览

以地区划分，柔佛占总投资的31.7%，高达20,100,000,000令吉，排名第一；其次是砂拉越的10,000,000,000令吉（15.6%）、檳城的6,000,000,000令吉（9.4%），以及雪兰莪的5,600,000,000令吉（8.9%）。

工业市场

1.0 雪兰莪

1.1 工业行业

根据马来西亚工业发展局（MIDA）的数据显示，雪兰莪州在2014年1至9月期间达成182个生产业获准项目，较2013年（的156个项目）同比增长16.7%。与此同时，建议资本投资总额从2013年的3,870,000,000令吉飙升了46.4% 至今年的5,670,000,000令吉。

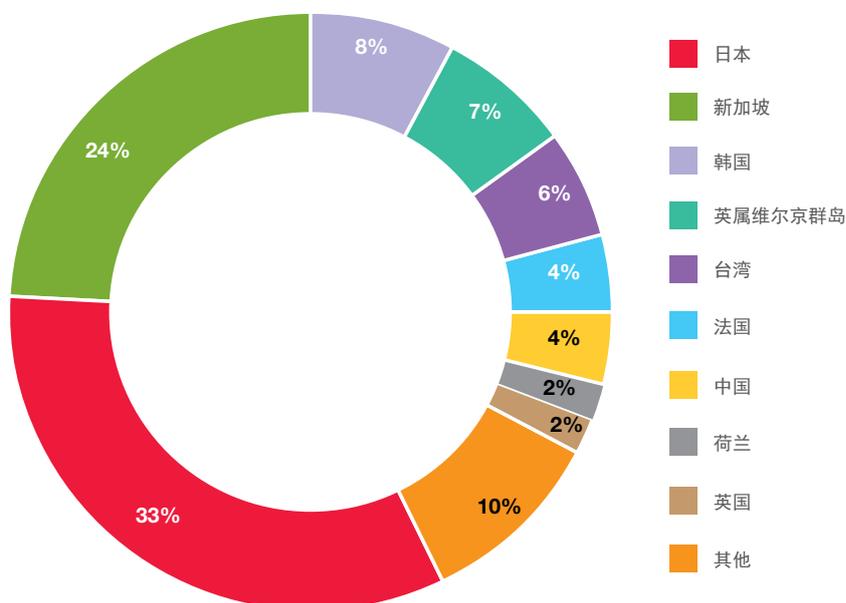
雪兰莪-制造业获准项目（2010年至2014年1-9月）

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
总获批准项目	325	263	252	228	182
总资本投资（十亿令吉）	10,642	8,741	11,735	9,833	5,670

资料来源：马来西亚工业发展局（MIDA）

根据雪兰莪州投资中心（SSIC）的数据显示，占总获准资本投资的43.8%之外国直接投资（FDI）主要是来自日本、新加坡、韩国、英属维尔京群岛和台湾。

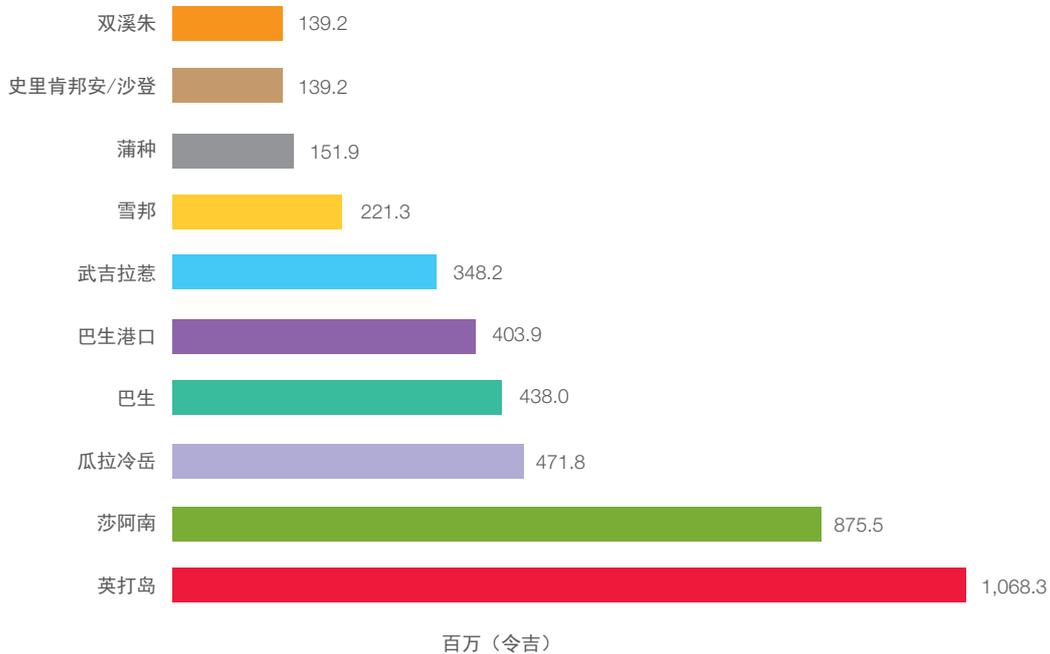
雪兰莪-按国家划分之制造业项目中的外国直接投资（2014年 1-9月）



资料来源：雪兰莪州投资中心（SSIC）

按地区而言，雪兰莪州内的大部分制造业获准项目都落在英打岛（Pulau Indah）共1,068,300令吉的投资额；其次则是莎阿南（Shah Alam）的875,500,000令吉，以及瓜拉冷岳（Kuala Langat）的471,800,000令吉。

雪兰莪-按地区逆序排列之十大制造业获准项目数量 (2014年1-9月)



资料来源: 雪兰莪州投资中心 (SSIC)

1.2 工业产业市场

1.2.1 概览

雪兰莪州在2014年前九个月 (一月至九月) 所达成的工业产业交易量为1950项, 这与2013年同期的1955项相比较少了一些。然而, 雪州2014年的交易金额与2013同比增长了21.7%达5,530,000,000令吉。

雪兰莪-工业产业交易 (2013与2014年的1-9月)

产业类型	2013年1-9月		2014年1-9月	
	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)
排列式	1,015	632.65	917	666.58
半独立式	307	965.67	505	1,610.55
独立式	186	1,512.74	168	1,491.43
其它 ⁽¹⁾	447	1,427.52	360	1,756.44
总计	1,955	4,538.58	1,950	5,525.00

资料来源: 马来西亚产业服务估计局 (JPPH)

注: (1) “其它”包括工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业产业。

排列式工厂是最活跃的交易类别, 分别占据2013与2014年前九个月中总交易量的51.9%和47%, 即632,650,000令吉和666,580,000令吉。

在2014年前九个月中, 半独立式与独立式工厂分别录得505 (25.9%) 和168 (8.61%) 项交易。此类别的产业也分别录得较高的交易金额, 即1,610,000,000令吉 (29.2%) 和1,490,000,000令吉 (27.0%)。独立式工厂的2014年平均价格约8,880,000令吉, 与2013年的8,130,000令吉相比增长了9.2%。

2014年 Knight Frank市场纵览

1.2.2 供应-现有与未来

雪兰莪州在2014年第三季度（3Q）所累积的现有物业供应维持于35,664个单位。这比2013年增多了142个单位，而其中118个单位为半独立式，24个单位为独立式。排列式工厂类别占现有供应的74.8%，其次分别是独立式与半独立式的11.9%和12.2%。

上述供应单位主要分布于八打灵（40.6%）、巴生（18.8%）和乌鲁冷岳（16.2%）县区。

产业类型	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
排列式	26,310	26,310	26,307	26,424	26,662	26,662	2,289	409
半独立式	3,367	3,409	3,569	3,765	4,136	4,254	1,164	1,074
独立式	4,222	4,234	4,261	4,291	4,337	4,361	247	685
分层工厂	270	270	270	272	272	272	0	5
工业综合大楼	105	106	108	114	115	115	6	23
总计	34,274	34,329	34,515	34,866	35,522	35,664	3,706	2,196

资料来源：马来西亚产业服务估计局（JPPH）的物业股报告

注：(p) = 初步数据

排列式的2,289个单位（61.2%）与半独立式的1,164个单位（31.4%）主导着供应中的单位。这些供应中的单位来自于巴生与八打灵县区。

雪兰莪 - 按县区划分之工业物业供应单位（2009年至2014年第3季度）

县区	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
八打灵	14,087	14,089	14,161	14,362	14,478	14,494	686	178
巴生	6,501	6,510	6,522	6,546	6,638	6,696	1,603	1,282
瓜拉冷岳	293	295	295	295	298	298	73	218
瓜拉雪兰莪	161	161	166	166	170	170	61	60
沙白安南	21	21	21	21	35	35	26	1
鹅唛	3,514	3,514	3,561	3,573	3,612	3,599	596	133
乌鲁雪兰莪	3,771	3,771	3,721	3,721	3,721	3,721	100	0
乌鲁冷岳	5,156	5,172	5,247	5,356	5,686	5,768	561	238
雪邦	770	796	821	826	884	883	0	86
总计	34,274	34,329	34,515	34,866	35,522	35,664	3,706	2,196

资料来源：马来西亚产业服务估计局（JPPH）的物业股报告

注：(p) = 初步数据

共2,196个工厂单位正在规划中，其中48.9%为半独立式单位，31.2%为独立式单位。这些规划中的单位主要位于巴生、乌鲁冷岳和瓜拉冷岳县区。

1.2.3 资本价值

2014年，雪兰莪州有好几项值得关注的工厂/仓库产业交易。莎阿南的 Hicom Glenmarie Industrial Park、巴生港口以及巴生中路（Meru）地区均有超过10,000,000令吉的产业交易。

雪兰莪-选定的工业产业交易（2014年）

地区	类型	土地面积 (平方尺)	土地使 用权	日期	买入价格 (令吉)
GM 1894, Lot 765, Mukim of Kapar, District Klang, Off Jalan Meru, Klang	工业产业；由一座厂房 和3层楼办公楼 所组成。	190,575	永久地契	2014年 10月	19,000,000
GRN 177271, Lot 38170, Pekan Baru Hicom, District Petaling Taman, Perindustrian Subang, Shah Alam	单层独立式工厂 /仓库；设有 一座3层楼办公楼， 一间警卫室和 一间垃圾房。	42,410	永久地契	2014年 6月	7,200,000
HSM 18515, PT 3756, Selat Klang Utara, Mukim Kapar, District Klang, Selat Kelang Utara, Port Klang	工业建筑。	174,240	租赁地契	2014年 6月	14,300,000
HS(D) 116356 PT 170, Bandar Suleiman, District Klang, Bandar Sultan Suleiman, Port Klang	一座双层办公楼； 与一间单层工厂连接。	130,685	租赁地契	2014年 6月	8,000,000
GRN 215183, Lot 61789, Bandar Glenmarie, District Petaling, Hicom Glenmarie, Industrial Park, Shah Alam	工业用地，设有 一座3层楼办公楼， 以及一个设有夹层楼 板附楼的仓库。	45,768.5	永久地契	2014年 4月	18,500,000

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

1.2.4 租值

雪兰莪州拥有完善的基础设施及熟练劳工网络，是国内外企业的首选投资地。雪州也拥有最大的港口及国际机场。

在八打灵再也，Section 51,13和19的工业建筑租金叫价介于每平方米1.60至2.50令吉。

Temasya Glenmarie 与 Hicom Glenmarie Industrial Park 的独立式工厂/仓库的每月租金分别是每平方米1.60和2.10令吉；莎阿南工业区如Section 15、23、26（Hicom Industrial Estate）和28的租金叫价则分别介于每平方米1.20至2.30令吉。

Subang Hi-Tech Industrial Park的租金叫价介于每平方米1.60至2.00令吉，而临近的武吉日落洞（Bukit Jelutong）较新一些的工业区则开出每平方米介于1.50至2.00令吉的报价。在Bukit Raja Industrial Park，每月租金介于1.30至1.80令吉。

另外，巴生的独立式工厂/仓库物业租金一般都比八打灵再也和莎阿南的较低。巴生一带较保守的工业区（包括巴生港口[Port Klang]、直落坡[Telok Panglima Garang]、班达马兰[Pandamaran]和中路[Meru]）的租金叫价介于每平方米0.70至1.60令吉。

2014年 Knight Frank市场纵览

2.0 柔佛

2.1 工业产业

Iskandar Malaysia持续吸引国内外企业前来投资。2014年的1-10月期间，该特区达成了24,870,000,000令吉的投资交易，使累计投资金额达到了156,510,000,000令吉（国内63%；国外37%）。制造业为累计投资贡献了32.9%（50,970,000,000令吉）的交易，是最重要的经济贡献行业。到目前为止，在总投资中共79,000,000,000令吉或50.6%的项目已经落实。

马来西亚工业发展局（MIDA）的统计数据显示，柔佛州在2014年1-9月期间达成了147个制造业获准项目共20,130,000,000令吉的资本投资，超越了2013年一整年所录得的14,400,000,000令吉资本投资。

柔佛 - 生产业获准项目（2010年至2014年1-9月）

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
总获准项目	172	188	184	197	147
总资本投资（十亿令吉）	7,464.9	6,584.6	5,534.3	14,444.6	20,129.9

资料来源：马来西亚工业发展局（MIDA）

国内投资为总资本投资累计了13,000,000,000令吉，相关企业主要来自于石油和天然气行业，并对炼油和石化综合发展（RAPID）项目及相关设施进行投资。

2.2 工业产业市场

2.2.1 纵览

柔佛州在前九个月达成了919项共2,000,000,000令吉的工业产业交易。与2013年相比，交易量与交易金额分别取得了2.9%和23.9%的增长率。

产业类型	2013年1-9月		2014年1-9月	
	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)
排列式	283	141.82	281	150.58
半独立式	174	227.88	194	327.69
独立式	132	522.83	186	798.81
其它 ⁽¹⁾	304	728.49	258	730.72
总计	893	1,621.02	919	2,007.80

资料来源：马来西亚产业服务估计局（JPPH）

注：（1）“其它”包括工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业产业。

州内的独立式类型工厂获得显著成长，分别录得186个单位和798,810,000令吉的交易量与交易金额，与2013年同比分别增长了41%和53%。独立式类型的交易独占总交易金额的39.8%；每间独立式工厂大约以4,290,000令吉成交，与前些时候的3,960,000令吉相比呈8.4%的增幅。

在审查期内，半独立式与排列式类型工厂共达成总值478,270,000令吉的475项交易；分别占据了工业产业总交易金额与交易量中的51.6%和23.8%的份额。

在2014年1-9月，工业空置地块也达成了221项总值695,360,000令吉的交易。

2.2.2 供应单位-现有与未来

截至2014年第3季度，柔佛州的累计现有供应单位维持于14,019个单位，与2013年相比增加了226个单位。在新供应单位中，排列式类型工厂共有94个单位，其次是半独立式类型（63个单位）与集群式类型（48个单位）。于2014年第3季度完成的独立式类型则有23个单位。

在总供应中，54.2%为排列式类型的工厂，接着的21.2%和20.9%则分别是半独立式与独立式类型的工厂。

现有供应单位大部分座落于新山县（65.2%），其次是古来再也县（9.6%）与峇株巴辖县（8.5%）。

柔佛-按工业产业类型划分的供应单位（2009年至2014年第3季度）

产业类型	现有供应（单位数量）						未来供应（单位数量）	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
排列式	7,459	7,469	7,471	7,509	7,509	7,603	409	804
半独立式	2,779	2,779	2,825	2,855	2,911	2,974	809	955
独立式	2,712	2,734	2,750	2,855	2,901	2,924	329	1625
分层工厂	0	0	0	0	2	0	0	0
工业综合大楼	470	470	470	470	470	470	11	23
集群式	0	0	0	0	0	48	260	112
总计	13,420	13,452	13,516	13,689	13,793	14,019	1,818	3,519

资料来源：马来西亚产业服务估计局（JPPH）的产业股报告

注：(p) = 初步数据

半独立式类型的809个单位（44.5%）主导着供应中的单位，其次是排列式类型的409个单位（22.5%）与独立式类型的329个单位（18.1%）。按地区分析，供应中的单位主要来自于新山（Johor Bahru）县与古来再也（Kulaijaya）县。

柔佛-按县区划分的供应单位（2009年至2014年第3季度）

县区	现有供应（单位数量）						未来供应（单位数量）	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
新山	8,805	8,814	8,858	8,967	9,048	9,145	964	1,003
哥打丁宜	389	389	389	389	389	389	0	16
笨珍	247	247	247	248	250	250	109	149
居銮	909	909	909	909	909	911	66	7
丰盛港	28	28	28	28	39	39	30	21
麻坡	258	268	274	274	276	294	5	606
峇株巴辖	1,113	1,122	1,130	1,139	1,143	1,157	137	1,024
昔加末	265	265	265	280	282	376	62	413
古来再也	1,314	1,318	1,324	1,340	1,342	1,343	445	280
礼让	92	92	92	115	115	115	0	0
总计	13,420	13,452	13,516	13,689	13,793	14,019	1,818	3,519

资料来源：马来西亚产业服务估计局（JPPH）的产业股报告

注：(p) = 初步数据

规划中的工厂共3,519个单位，其中的46.2%为独立式类型，紧接的27.1%和22.8%分别为半独立式类型和排列式类型。规划中单位大部分座落于峇株巴辖（Batu Pahat）和新山县（Johor Bahru）。

2014年 Knight Frank市场纵览

州内的制造业投资发展蓬勃，国内外企业积极投入工业产业发展。备受关注的工业产业发展项目计有在2014年宣布的新加坡发展商Ascendas Pte Ltd与大马发展商UEM Sunrise Bhd的合资企业（JV）项目。位于努沙再也门户（Gerbang Nusajaya）的Nusajaya Tech Park占地210公顷，开发总值（GDV）为3,700,000,000令吉，共分三个阶段在九年内完成施工。

THAB Development Sdn Bhd于2014年10月在努沙再也（Nusajaya）南部工业物流园区（SiLC）启动了Industrial Business Park (IBP) 开发工程计划。这是AME Group、新加坡主板上市的Tat Hong Group、Boustead Singapore 及 CSC Holdings Limited 的合资企业（JV）项目。第一期发展计划将兴建101间半独立式和独立式工厂，其中52间在两小时内达成了100%的入住率。每平方米建筑面积的售价介于350至410令吉。

2014年7月，WB Land Sdn Bhd在乌鲁地南（Ulu Tiram）烈光镇（Desa Cemerlang）启动了Frontier Industrial Park第二期工程发展计划。这一个占地62英亩的项目将兴建86个半独立式与6个独立式工厂单位，其建筑面积介于7,009至65,156平方尺，售价介于2,200,000至9,000,000令吉。这项工程预计于2015年第四季度完成。

与此同时，本地物流服务供应商 Warisan Sanubari Sdn Bhd 也宣布了一项计划，而即将在努沙再也 Bio-Xcell Biotechnology Park一块4.046公顷的土地上建造一个名为WH Distripark的生物物流综合中心，并预计可在2016年竣工。

2.2.3 资本价值

以下为2014年的重大工业建筑交易项目。

柔佛-选定的工业产业交易（2014年）

地区	类型	土地面积 (平方尺)	土地使用 权	日期	买入价格 (令吉)
HS(D) 17036 PTD No. 8790 & HS(D) 4681 PTD No. 18692, Mukim Senai, District Kulajaya	1间单层独立式工厂， 并设有夹层楼板； 1间警卫室和 1间食堂	174,246	租赁地契	2014年 11月	9,000,000
HSD 458080/ PTD 5755, Mukim Jelutong, District of Johor, Bahru ⁽¹⁾	3间一至三层的独 立式工厂； 2间单层工厂； 1栋双层办公楼及其他 支撑结构	1,176,120	永久地契	2014年 10月	153,500,000
HS(D) 454418 PTD 3932 Mukim Sungai Tiram, District Johor Bahru	生物柴油和甘油 生产设施	1,306,803 (30 acres)	租赁地契	2014年 8月	23,000,000
HSD 162767 PTD 90018, Mukim Plentong, District Johor Bahru	2间单层工厂、双层办 公楼、单层仓库； 2间生产工厂和其他附 属建筑物	332,798	租赁地契	2014年 4月	15,500,000

资料来源：马来西亚股票交易所 / 莱坊研究中心

注：（1）已被Axis REIT收购。物业将回租予卖方长达15+15年。

2.2.4 租值

柔佛州主要工业区如巴西古当（Pasir Gudang）、丹绒柏勒巴斯港（Port of Tanjung Pelepas）和士乃（Senai）的租金叫价介于每平方尺0.80至2.20令吉。

士乃的工业建筑每月租金介于每平方尺1.10至1.60令吉，这比巴西古当每平方尺0.80至1.30令吉的月租要高一些。

在丹绒柏勒巴斯港，仓库的月租叫价约每平方尺2.20令吉。

3.0 槟城

3.1 工业行业

槟州在2014年前九个月达成了相等于6,000,000,000令吉资本投资的121项获准项目。

槟城-生产业获准项目（2010年至2014年1-9月）

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
总获准项目	128	109	115	119	121
总资本投资（十亿令吉）	12,238.0	9,106.0	2,471.5	3,912.3	5,999.5

资料来源：马来西亚工业发展局（MIDA）

总资本投资中的55.7%或3,340,000,000令吉源自于国外投资，这与2013年同期相比有相当显著的增长了1,040,000,000令吉。总资本投资中其余的2,660,000,000令吉则源自于国内投资，与2013年同比增长了64.7%。

自槟城第二大桥（Sultan Abdul Halim Muadzam Shah Bridge）于2014年3月正式通车后，槟岛峇都加湾（Batu Kawan）吸纳了大量的外资。

同一年内，几位著名的国外厂商也宣布了他们在峇都加湾介于50,000,000至1,200,000,000令吉的大型投资计划。这些厂商包括了美国的Hewlett-Packard、Seagate和SanDisk Corporation，以及来自德国的ZF Lenksysteme GmbH。

Hewlett-Packard将设立一家占地约50 acres的生产设施；Seagate将于五年内分布投资1,050,000,000令吉以购置一处40 acres的工地及在峇都加湾工业园（Batu Kawan Industrial Park）另购30 acres的土地。

Singapore Aerospace Manufacturing Pte Ltd (SAM)于今年在Penang Science Park投资200,000,000令吉开设其分行 Aviatron (M) Sdn Bhd。SAM也拟议在三至五年内通过第二和第三阶段计划拓展其生产设施。

2014年5月，槟州发展机构（PDC）与新加坡Temasek Holdings签订了一份价值11,300,000,000令吉的协议以开发位于峇都加湾占地197.68 acres的Penang International Technology Park (PITP)，以及位于峇央峇鲁（Bayan Baru）占地 6.67 acres的Business Process Outsourcing Prime (BPO Prime)。

3.2 工业产业市场

3.2.1 纵览

槟州在2014年一到九月期间达成了347项工业产业交易，与2013年同比减少了14.7%。总交易金额下降了12.6%至522,800,000令吉。

2014年 Knight Frank市场纵览

檳城-工业产业交易 (2013与2014年的1-9月)

产业类型	2013年1-9月		2014年1-9月	
	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)	交易量 (数量)	交易金额 (百万令吉)
排列式	184	129.02	187	111.74
半独立式	76	96.29	54	81.70
独立式	46	253.51	37	244.40
其它 ⁽¹⁾	101	119.02	69	84.96
总计	407	597.84	347	522.80

资料来源: 马来西亚产业服务估计局 (JPPH)

注: (1) “其它”包括工业空置地块、工业综合单位以及其他类型的工业产业。

在檳城, 排列式类型工厂的交易最为活跃, 分别占了2013与2014年前九个月总交易量的45.2%和53.9%, 相等于129,020,000与111,740,000令吉的交易金额。

尽管2014年的交易量偏低, 但半独立式与独立式的平均交易金额却分别增长了19.4%和19.9%, 录得每单位分别售价1,510,000与6,600,000令吉。

3.2.2 供应-现有与未来

2014年第三季度, 檳州工业产业的累计供应为7,969个单位。这比2013年增多了138个单位, 而其中包括了77个排列式工厂单位、29个半独立式与28个独立式工厂单位。

现有单位大部分座落于威省中部县 (57%)、威省北部县 (15.9%) 和西南县 (10.2%)。

檳城-按工业产业类型划分的供应单位 (2009年至2014年第3季度)

产业类型	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
排列式	4,817	4,862	4,862	4,882	4,920	4,997	2	212
半独立式	1,109	1,109	1,109	1,109	1,121	1,150	74	66
独立式	1,320	1,333	1,336	1,380	1,415	1,443	83	190
分层工厂	333	333	333	333	333	336	59	8
工业综合大楼	42	42	42	42	42	43	0	0
总计	7,621	7,679	7,682	7,746	7,831	7,969	218	476

资料来源: 马来西亚产业服务估计局 (JPPH) 的产业股报告

注: (p) = 初步数据

独立式类型共83个单位, 占供应中单位的38.1%, 其次是半独立式的74个单位 (33.9%), 及分层工厂的单位 (27.1%)。按地区作分析, 供应中的单位主要来自于东北县 (65个单位)、威省南部县 (59个单位)、威省北部县 (44个单位), 及西南县 (40个单位)。

檳城-按县区划分之工业产业供应单位 (2009年至2014年第3季度)

县区	现有供应 (单位数量)						未来供应 (单位数量)	
	2009	2010	2011	2012	2013	3Q2014 ^(p)	供应中	规划中
东北县	631	631	631	631	635	635	65	5
西南县	715	718	718	730	743	811	40	30
威省北部	1,265	1,266	1,267	1,267	1,268	1,268	10	51
威省中部	4,359	4,380	4,381	4,410	4,474	4,544	44	251
威省南部	651	684	685	708	711	711	59	139
总计	7,621	7,679	7,682	7,746	7,831	7,969	218	476

资料来源: JPPH Property Stock Report

注: (p) = 初步数据

规划中的工厂共476个单位, 当中44.5%为排列式单位, 而39.9%和13.9%分别为独立式和半独立式单位。规划中单位大部分座落于威省中部县和威省南部县。

3.2.4 资本价值

年的两项值得关注的交易皆座落于威省中部县。

地区	类型	土地面积 (平方尺)	土地使 用权	日期	对价 (令吉)
No. H.S.(D) 4289, Mukim 1, Daerah Seberang Perai Tengah	单层工厂建筑	43,704	租凭地契	2014年 11月	4,500,000
No. H.S.(D) 4289, Mukim 1, Daerah Seberang Perai Tengah	仓库及办公室	82,067	租凭地契	2014年 9月	9,250,000

资料来源: Bursa Malaysia / Knight Frank Research

3.2.5 租金价值

首要工业区Bayan Lepas Industrial Park的工厂建筑月租介于每平方米1.30至2.20令吉。Bukit Tengah Industrial Park的月租则介于每平方米1.00至1.70令吉。

威省 (Seberang Prai) 内其他工业区的月租一般介于每平方米1.00至1.20令吉。

2014年 Knight Frank市场纵览

办公市场

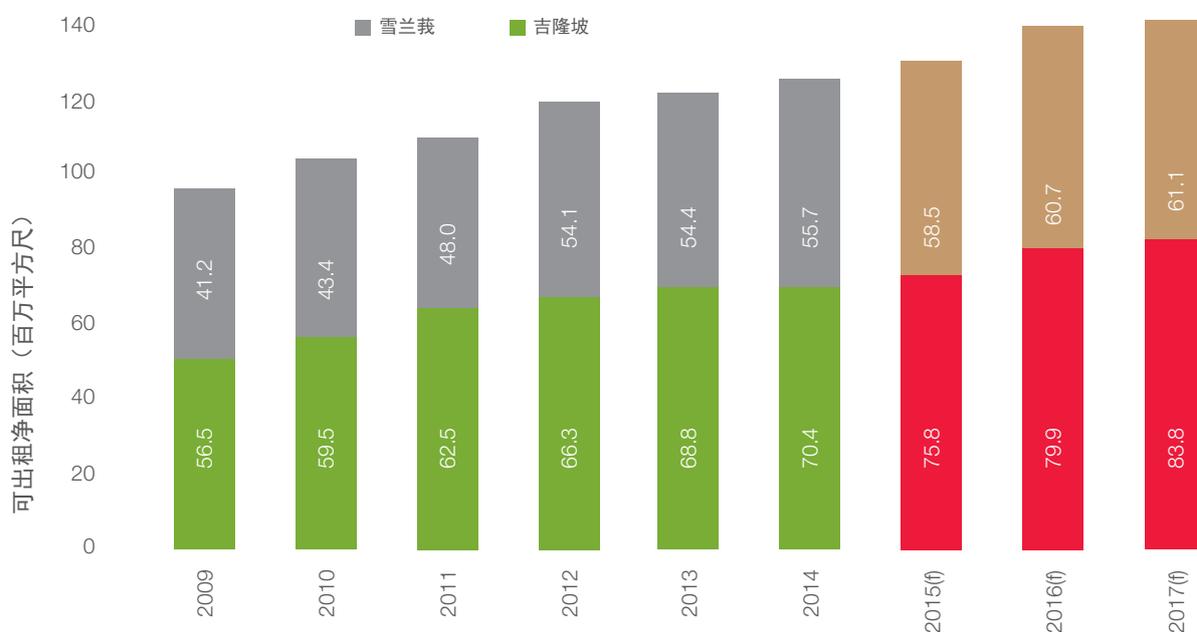
4.0 大吉隆坡 / 巴生谷

4.1 供应单位-现有与未来

2014年，大吉隆坡 / 巴生谷的总现有供应办公空间维持于126,100,000平方尺，与2013年相比增加了2,900,000平方尺（同比增长率2.3%）。

2014年值得关注的办公楼交易计有位于吉隆坡的Menara TH（360,000平方尺可出租净面积）和Menara Hap Seng 2（326,000平方尺）；位于吉隆坡中央车站（KL Sentral）的Menara Kembar Bank Rakyat（963,000平方尺），以及位于郊区办公楼市场（包括赛城和布城）的The Pinnacle（580,000平方尺）、Menara TSR（152,000平方尺）、Menara Dialog（154,000平方尺）和Puchong Financial Corporate Centre (PFCC) Towers 4 & 5（合计440,000平方尺）。

大吉隆坡 / 巴生谷-特建办公空间累计供应 2009-2017 (f)



资料来源: JPPH / Knight Frank Research
注: (f) = 预测

大吉隆坡/巴生谷的办公空间供应每年持续5%-6%的稳健成长率。

大量的供应单位目前正在建设中，而投资级的专用办公楼宇也在规划当中。2015-2017年期间，市场上将出现大约18,800,000平方尺的办公空间。

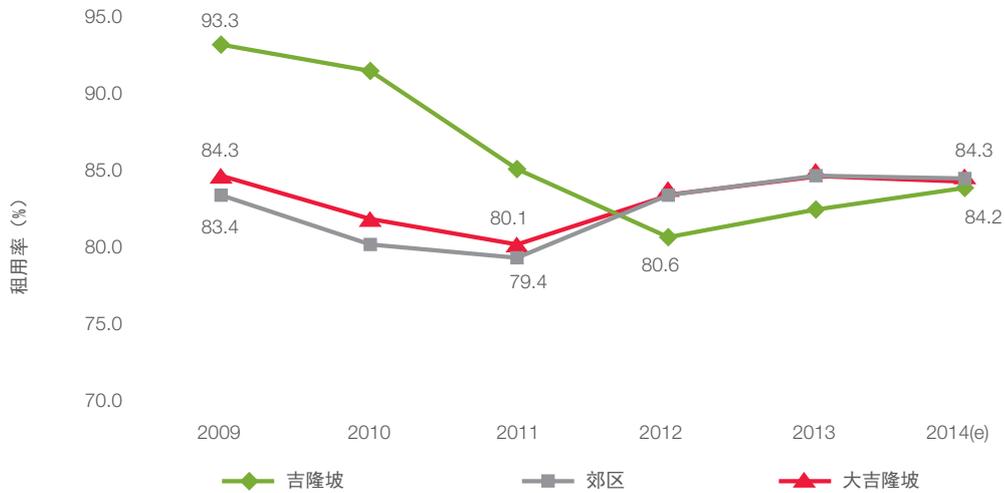
吉隆坡将拥有13,400,000平方尺的供应中/规划中的供应空间；吉隆坡市区与吉隆坡市区边缘将分别提供5,100,000平方尺和8,300,000平方尺的办公空间。

预计于2015年竣工的首要办公楼计有位于吉隆坡市的IB Tower、Menara Bangkok Bank、Naza Tower和KL Trillion Office Tower；位于吉隆坡市区边缘的Q Sentral和Damansara City 2 Office Towers，以及位于郊区的The Ascent @ Paradigm、Top Glove Tower和L&G Putrajaya Office Tower。

4.2 租用率

吉隆坡的平均租用率在2009年开始下滑，到了2012年（随着大量楼宇竣工后）才稍有改善，并于2014年录得84.2%的租用率。

大吉隆坡/巴生谷-租用率趋势2009-2014 (e)



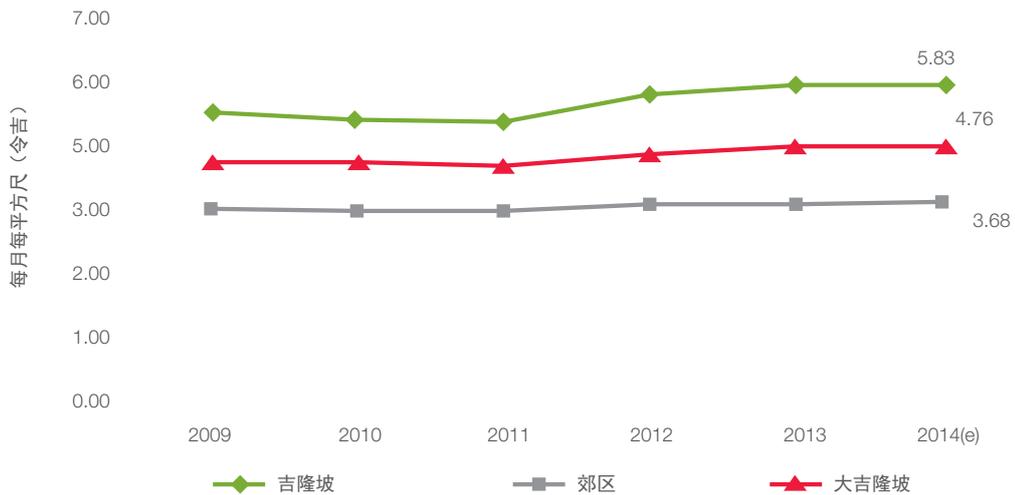
资料来源: JPPH / Knight Frank Research
注: (e) - 预算

在郊区, 近年来的平均租用率都保持平稳, 这是由于八打灵再也和首邦的租用率皆有改善, 而使2012年的租用率回升到80%以上的水平。

4.3 租金价格

吉隆坡特建办公建筑的平均总租金在2009-2011年间都保持平稳。在2012年, 随着A+首要办公建筑例如Menara Binjai、Menara Darussalam和Integra Tower的竣工后, 整体租金叫价上升8.5%至每平方米5.60令吉(2011年: 月租每平方米5.16令吉)。

大吉隆坡/巴生谷-平均总租金 (2009-2014)



资料来源: JPPH / Knight Frank Research

尽管供应和需求之间有差距, 但2014年吉隆坡的总租金叫价持续持稳, 录得每平方米5.83令吉的月租。吉隆坡市和吉隆坡市区边缘的A级和A+级办公楼宇依然获得较高的介于每平方米6.50至12.00令吉的每月租金。

而在郊区, 总租金自2009年以来皆保持平稳于每平方米3.62令吉的每月租金。布城(Putrajaya)的月租平均叫价每平方米6.02令吉; 赛城(Cyberjaya)每平方米4.41令吉; 首邦(Subang Jaya)每平方米3.87令吉; 以及八打灵再也(Petaling Jaya)约每平方米3.66令吉。

2014年 Knight Frank市场纵览

4.4 资本价值

2014年的投资市场非常踊跃，五项备受关注的交易达成1,120,000,000令吉的总交易金额。

大吉隆坡/巴生谷-重大办公楼交易（2014）

交易日期	建筑名称	地点	土地使用权	预计可出租净面积（平方尺）	对价（RM）	分析数据（每平方尺之令吉）
吉隆坡						
2014年12月	Menara ING ⁽¹⁾	Jalan Raja Chulan	永久地契	160,413	132,340,000	825
2014年1月	Platinum Sentral ⁽²⁾	吉隆坡中央车站	永久地契	475,857	740,000,000	1,424
2014年4月	Bangunan Shell Malaysia ⁽³⁾	白沙罗高原	永久地契	212,857	138,000,000	648
雪兰莪						
2014年5月	12½-storey office building ⁽⁴⁾	八打灵再也	租赁地契	93,381	49,000,000	525
2014年12月	Wisma Sunway ⁽⁵⁾	莎阿南	租赁地契	171,544	60,000,000	350

资料来源：Knight Frank Research

注：

- (1) Goldstone Kuala Lumpur Sdn Bhd正向Tower Real Estate Investment Trust收购19个办公室地块以及Menara ING里面的190个停车处。
- (2) Platinum Sentral 由五座4至7层的商业建筑组成，设有办公室暨零售空间、一个多用途礼堂，和两层的停车场。根据（2014年3月的）租约安排，它拥有475,857平方尺的总可出租净面积（不包含许可面积/户外/露台），其中419,643平方尺为办公空间而56,214平方尺为零售空间。合作意向书于2014年1月签署。MRCB Sentral Properties Sdn Bhd 与 Maybank Trustees Berhad（仅作为Quill Capita Trust的受托人）为拟议的脱售计划签订了有条件的买卖协议。
- (3) 在1986年建成的 Bangunan Shell Malaysia 是一栋高12层的特建办公楼宇，当中设有停车场，并通过一条公用坡道连接Wisma Chase Perdana。AlloyMtd Group的子公司Alloy Properties Sdn Bhd将该建筑出售给马来西亚合作社委员会（Suruhanjaya Koperasi Malaysia）。
- (4) 该栋持租赁地契的大楼由 Green Packet Berhad 所租用。
- (5) 19层楼的分层办公建筑（不包含一楼的Parcel No. 2-代号 Unit No.L2A），设有高架与地下停车场以及机械托架。办公楼内的翻新工程已于2013年完工。

展望未来，供过于求的蔓延趋势将为发展商和业主在争相挽留租户时而带来压力。发展商/业主需检讨所拟议/规划中的建筑项目，应给予市场足够空间以避免供应单位过量的情形发生。

地理位置优越，四周有各种设施且交通便捷，兼符合多媒体超级走廊（MSC）与环保指标的优质办公楼宇料可吸纳更多的租户与投资者，以保持良好的租用率和租金竞争力。

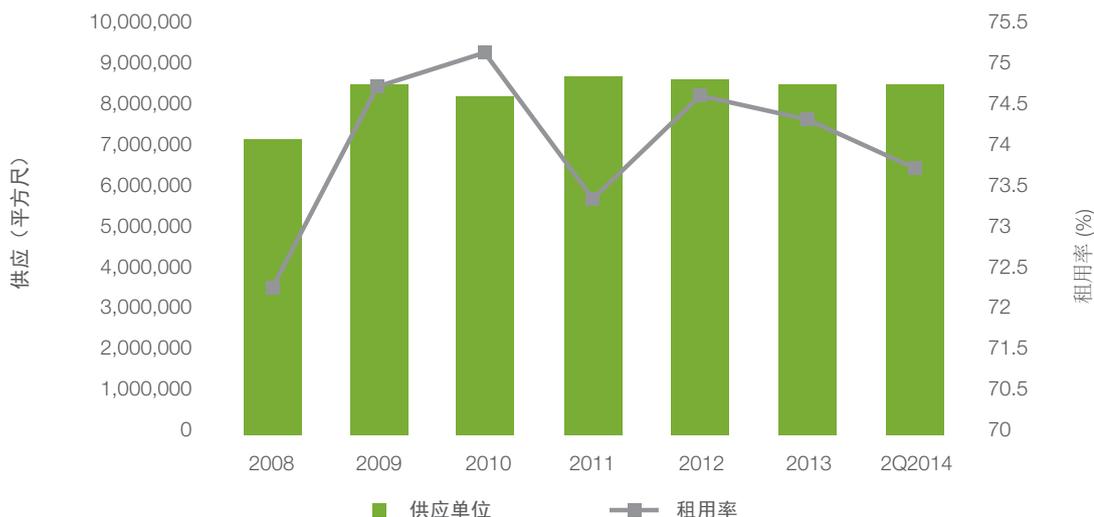
吉隆坡市区边缘/郊区地带已成为了替代的办公楼地点。日益改善的基础设施为该区域提供了交通便捷性，以使往返巴生谷变得通行无阻。‘非首要办公集中地’的办公空间发展迅速，这包括了吉隆坡中央车站（KL Sentral）、班底（Pantai）和孟沙（Bangsar）一带的空间，以及在既有/正在建设的铁路（轻快铁（LRT）和地铁（MRT））旁已开发/即将开发的发展走廊一带的空间。

5.0 柔佛

5.1 供应空间与租用率

截至2014年第二季度，新山（Johor Bahru）的特建办公空间包括私人大厦和政府大楼的可出租净面积（NLA）维持于约850万平方米，租用率约73.5%。

柔佛-供应空间与租用率趋势（2008-2014年第2季度）



资料来源: JPPH / Knight Frank Research

在新山的特建办公空间中，私人大厦占了70%（5,870,000平方尺）的面积。

5.2 租金价格

首要和非首要中央商务区（CBD）的办公空间租金保持平稳。首要办公空间的月租介于每平方米2.50至3.50令吉，而非首要办公空间的月租则介于较低的每平方米1.80至2.50令吉。这些价格一般都已包含服务费用。

柔佛-选定办公楼的租金变幅与租用率

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

资料来源: JPPH / Knight Frank Research

多项拟议中/即将推出的发展计划都纳入特建办公楼建设作为其中一项关键卖点。这些发展计划计有Medini Empire、Zikay @ Medini、Southkey、Vantage Bay、Volt Corporate Park和18 @ Medini。

2014年 Knight Frank市场纵览

6.0 槟城

6.1 供应单位与租用率

由于市场上的一些办公楼被转型成为了其他用途的楼层，槟州特建办公楼的累计供应单位于2014年第3季度下滑了0.2%至11,450,000平方尺（2013年：11,480,000平方尺）。

槟城总办公供应单位中的8,710,000平方尺或76%来自于岛屿地区，而2,750,000平方尺或24%来自于内地地区。

槟城的办公空间在2014年第1季度录得81.2%的整体租用率（2013年第1季度：81.1%），其中槟岛和内地地区分别录得80.6%和83.2%的租用率（资料来源：JPPH）。

在槟岛的首要办公楼都一直保持着他们的平均入住率为98%，而另外两座新办公楼，即 Suntech 和 Menara IJM Land, 在2014年的入住效率为97%。

6.2 租金价格

2014年的首要办公楼的月租叫价增至每平方尺2.70至3.00令吉；而2013年的叫价则介于每平方尺2.50至2.80令吉。

此外，新楼宇包括Gurney Paragon Office Tower、Suntech和Menara IJM的月租叫价介于每平方尺3.00至3.50令吉。

一向来，槟城都是吸引制造业项目前来投资的其中一个首选地区，如今州政府更极力推广槟州成为区域的业务流程外包中心。此时，办公楼市场达成了两项大交易。

2014年3月，槟州启动了一项价值3,300,000,000令吉的业务流程外包-资讯工艺外包中心（BPO-ITO Hub）项目。BPO-ITO项目含有三个开发部分，包括占地74英亩的 BPO Park、位于峇央峇鲁（Bayan Baru）占地6.8 acres的BPO Prime以及位于乔治市古迹区（George Town Heritage Enclave）占地100,000平方尺的创意动画区（CAT）。

同一年里，跨国公司First Solar在州内设立了一个占地10,000平方尺的全球共享服务与外包（SSO）中心。其他设立SSO业务的公司还包括Citigroup Transaction Services Malaysia、HIS、Wilmar和AirAsia。



业务发展
与投资者
关系团队

业务发展 报告

我们坚持不懈地对市场上可纳入投资信托的资产进行积极的研究。



Chan Wai Leo
资产管理、投资与投资者
关系部主管



Chan Tze Wee
业务开发与投资者
关系部经理

收购

Axis-REIT在2014财政年度内收购了四项总值434,000,000令吉的资产，成功将投资组合所管理的空间增至大约1,730,000平方尺。四个收购计划中的三项资产已于2014年12月31日完成交易。第四项资产尚待一些先决条件之达成，并预计于2015年第1季度完成交易。

四项所收购的资产如下：



产业名称	: Axis Shah Alam DC 3
总楼面面积	: 694,000平方尺
土地使用权	: 永久地契
租用率	: 100%
购买价格	: 183,000,000令吉
估值	: 183,245,000令吉
预计初始净收益	: 7.06%
整体加权平均 租赁年限 (WALE)	: 大约4年
交易状态	: 2014年12月18日完成交易



产业名称	: Axis MRO Hub
总楼面面积	: 172,000平方尺
土地使用权	: 租赁地契, 2086年1月12日到期
租用率	: 100%
购买价格	: 52,500,000令吉
估值	: 53,000,000令吉
预计初始净收益	: 7.07%
整体加权平均 租赁年限 (WALE)	: 大约7年
交易状态	: 2014年12月18日完成交易



产业名称	: Axis Steel Centre @ SiLC
总楼面面积	: 688,011平方尺
土地使用权	: 永久地契
租用率	: 100%
购买价格	: 153,500,000令吉
估值	: 156,000,000令吉
预计初始净收益	: 7.20%
整体加权平均 租赁年限 (WALE)	: 15年
交易状态	: 2014年12月30日完成交易



产业名称	: Axis Shah Alam DC2
总楼面面积	: 171,650平方尺
土地使用权	: 租赁地契, 2066年8月8日到期
租用率	: 100%
购买价格	: 45,000,000令吉
估值	: 46,000,000令吉
预计初始净收益	: 7.00%
整体加权平均 租赁年限 (WALE)	: 3年
交易状态	: 预计于2015年第一季度完成交易

脱售



正如2013年年度报告中所披露的，受托人与Collective Developers Sdn Bhd 于2013年12月26日签订了出售 Axis Plaza的买卖合同。该项交易于2014年3月25日完成。

交易的产业和总结概述情况如下：

地址	: Axis Plaza, No. 5, Jalan Penyair U1/44, Seksyen 1, 40150 Shah Alam.
收购日期	: 2005年8月3日
土地使用权	: 永久地契
可出租净面积	: 117,450平方尺
首要租户	: Ricoh (Malaysia) Sdn Bhd, CSE Automotive Technologies Sdn Bhd, Electrolux Commercial Products Sdn Bhd

买家	: Collective Developers Sdn Bhd – 这是一家私人有限公司，也是 Singapore Post Limited 的间接全 资附属公司。
购买对价	: 34,000,000令吉
交易完成日期	: 2014年3月25日
脱售收益	: 10,952,000令吉
收益分派	: 每单位2.36仙

展望未来

2015年，管理公司将继续通过资产买卖的策略为单位持有人赚取最高的回报；公司将继续物色及从多方面对潜在投资的资产进行评估，包括资产的位置、是否为我们首选的资产类别、是否符合回教教义，以及是否能达到管理公司的预期收益。我们的收购计划皆由回教融资设施与股权提供资金。

选定的资产将侧重于：

- 拥有长期且严谨租约的A级物流设施与通用制造设施。
- 配送方便，位置优越的零售仓储。
- 具有提升潜能的办公楼、商业园及工业产业。

管理公司的收购策略也必须符合下列严格要求及风险评估标准：

- 位于巴生谷、柔佛和檳城首要市场中的物业；
- 属于我们的核心资产类别；
- 增进收益的资产；

- 严谨的租户契约与租赁结构；
- 土地所有权之保障；
- 楼龄；
- 提升潜能；
- 估值；
- 资本增值潜能；
- 未来重建潜能。

商业智能

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

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

投资者关系 报告

管理公司正不断找寻最新与更有效的渠道去与利益相关者接触和洽谈。



Chan Wai Leo

资产管理、投资与投资者
关系部主管

Chan Tze Wee

业务开发与投资者
关系部经理

接洽投资群众

每半年和每一年，我们的分析师和基金管理人员都将与投资者和媒体朋友见面，以进行综述的业绩报告。这些会议由我们的首席执行官、首席营运员/财务总监、房地产部主管，以及资产管理、投资与投资者关系部主管主持。我们将呈报Axis-REIT的财务状况，运营指标和商业前景，以让投资者可及时了解Axis-REIT的最新发展动态。

我们的董事局成员和管理公司的高层人员将一同出席简报会，并同时为有疑问的出席者提供解答。

除了传统的沟通渠道，例如投资者会议与简报会（包括非交易类路演活动）、电话会议、出版物、年度报告和Axis-REIT网站以外，管理公司还正不断找寻最新与更有效的渠道去与利益相关者接触和洽谈。



媒体人员正聆听着管理公司代表进行的简略汇报。



Dato' Stewart LaBrooy接受着记者的提问。



主要管理层在完成发布2014年第二季度的业绩后进行合照。



管理层在2014年第二季度业绩发布会结束以后与出席者共进午餐。

年度股东大会（AGM）及单位持有人会议

2014年年度股东大会

2013年，证券委员会在修订了房地产投资信托指南以后指定所有的马来西亚房地产投资信托必须在财政年度结束后四个月内举行年度股东大会（AGM）。

股东大会能让管理公司经理人与我们的单位持有人接洽并为他们提供一份关于基金进展的全面性报告。它亦让单位持有人有机会与首席执行官和管理公司高层人员会面交谈。

管理公司在于2014年4月29日在Hilton Petaling Jaya举行了（自证券委员会上述新规定后的）第二届年度股东大会，单位持有人于当天核准了：

- 经审计的2013财年（FY2013）财务报表；以及
- 重新授权为收益分派再投资计划（IDRP）配发及发行80,058,351个新单位。

2014年单位持有人会议

2014年的首次单位持有人会议与股东大会于2014年4月29日同一天举行，以方便单位持有人对以下事项作出表决：

- 为配发和发行86,040,951个单位（占现有已发行基金规模的18.65%）的配售行动事宜进行投票表决；
- 对将现有461,239,089个单位的基金规模提升至最高547,280,040个单位的事宜进行投票表决；以及
- 对董事和董事关联方对配售单位进行认购的事宜进行投票表决。

单位持有人的表决已让所有议案通过。

2014年11月19日在Hilton Petaling Jaya举行了第二次单位持有人会议，以方便单位持有人对以下事项作出表决：

- 批准代表Axis-REIT的RHB Trustees Berhad所提出有关的三项收购计划。

单位持有人的表决已让议案通过。

为遵循2010年最佳实践规定，我们在单位持有人会议上采用投票表决的方法，以增强投票程序的透明度。

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

我们将以最高标准的信息披露和透明度来保持我们的信息沟通渠道。



单位持有人登记参加在Hilton Petaling Jaya举行的年度股东大会及单位持有人会议。



Dato' Stewart LaBrooy向单位持有人呈报财务摘要。

投资者关系 报告

2014年的研究分析报道

2014年，共九家银行对Axis-REIT进行了报道，包括两份新出炉的分析报告。以下为2014年下半年其中一些报告书的截图：

报道	评分	目标价格（令吉）	报道时期
CIMB Bank	买入	3.85	3Q2014
RHB	持有	3.55	3Q2014
Maybank	持有	3.34	3Q2014
Kenanga	表现欠佳	3.48	3Q2014
Nomura	买入	4.15	3Q2014
Alliance DBS	持有	3.65	3Q2014
Affin Hwang	持有	3.90	3Q2014
Nomura	买入	4.15	4Q2014（配售后）
Kenanga	表现欠佳	3.48	4Q2014（配售后）
CIMB Bank	买入	3.85	4Q2014
RHB	持有	3.55	4Q2014
Maybank	持有	3.37	4Q2014
Alliance DBS	持有	3.60	4Q2014
MIDF	持有	3.50	4Q2014
Hong Leong	持有	3.57	4Q2014



2014年，两家投资银行为Axis-REIT编制了分析报告。

分析师与媒体简报

管理公司所召开的两场分析师和新闻发布会的日期如下：

- 2014年1月22日-2013年第四季度的业绩；
- 2014年8月5日-2014年第二季度的业绩；

媒体交流与公开活动

不断与媒体保持交涉，让Axis-REIT通过主流媒体如报纸、电台和电视频道，以及金融博客获取了广泛的报道。首席执行官受邀成为各项活动与论坛的演讲嘉宾亦吸引了不少媒体的关注。

Axis-REIT在2014年获得的大幅报道由媒体监测机构做了记录。以下为2014年与媒体交涉的各项活动：

- 分别于2014年4月29日和2014年11月19日的单位持有人会议期间召开了两场记者招待会；
- 为答谢媒体朋友一整年来的支持而于2014年12月5日举办了媒体答谢晚会。

我们的投资者推广计划还有助于让现有和未来的单位持有人掌握基金的最新进展与业绩。这些计划包括管理团队曾参与的以下公开与内部活动：

日期	活动
1月11日	财富通达会议简报-“2014年工业市场之展望与表现”文稿发表
2月26日	工业房地产及商业园会议
4月8日	2014年亚太房地产协会（APREA）领袖论坛
6月1日	2014年Star产业展会
8月26日	ASLI的第十七届全国住房和财产峰会-“商业和工业产业展望：市场的趋向”演示文稿
12月15日	伦敦回教基金和资产管理专家圆桌会议-“提升回教基金的产品多样性和创新力”演示文稿
12月24日	The Brand Laureate最佳品牌奖-组别：企业品牌，金融服务最佳品牌-房地产投资信托



作为管理公司推广计划的一部分，我们不时邀请演讲嘉宾为相关与会者发表演说。

奖项与荣誉

在2014年，Axis-REIT于2014 - 2015亚太产业大奖颁奖典礼上获得认可，并宣布Axis Business Campus为马来西亚及亚太区域最佳商用楼宇翻新/重建组别中获得五星大奖。



Dato' Stewart LaBrooy在2014年亚太产业大奖颁奖典礼上接过了奖项。

Axis-REIT也对成为The Edge Billion Ringgit Club的一部分因此而深感自豪。

投资者关系 报告

价格与成交量的指标

概览

- 2014年1月1日开盘价为2.93令吉；2014年12月31日收盘价为3.62令吉。2014年的单位价格升幅为23.5%。
- 2014年价格浮动-最高3.70令吉（11月）；最低2.80令吉（1月）；
- 单位持有人人数与2013年12月31日的3,009名单位持有人人数同比增长5.6%；
- 配售后的单位持有数量增至547,522,040个单位（83,579,942个配售单位和242,000管理人持有的单位）。

由于投资者长期持有手中的单位，而使市场流动性持续偏紧，累计单位与去年同比下降了20,871,900个单位至92,609,600个单位。

截至2014年12月31日的五大上涨基金如下：

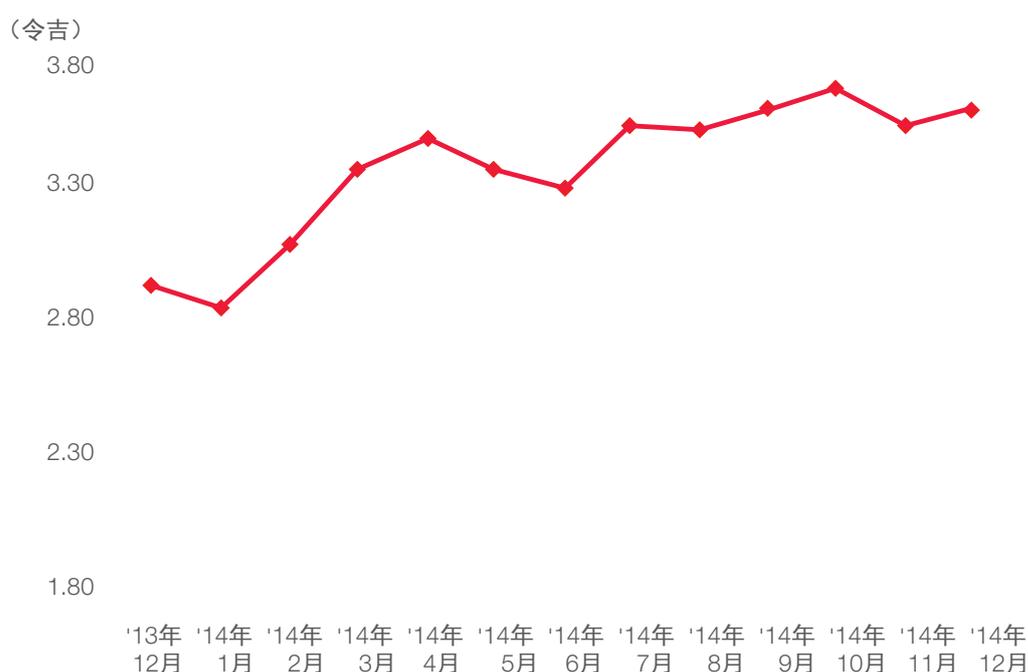
- 朝圣基金局（Lembaga Tabung Haji）
- 公务员退休金（KWAP）
- 雇员公积金（EPF）
- 土著信托基金（ASB）
- 国民投资机构（PNB）

单位价格业绩摘要

	2010	2011	2012	2013	2014
截至12月31日的收盘单位价格 (2010-2014年) (令吉)	2.37	2.62	3.13	2.93	3.62
最高 (令吉)	2.40	2.63	3.22	4.02	3.70
最低 (令吉)	1.92	2.30	2.62	2.93	2.80
资产净值 (令吉)	2.01	2.08	2.17	2.23	2.42
市场资本总值 (百万令吉)	891	1,189	1,429	1,351	1,982

资料来源：彭博社/年度报告

Axis-REIT单位价格

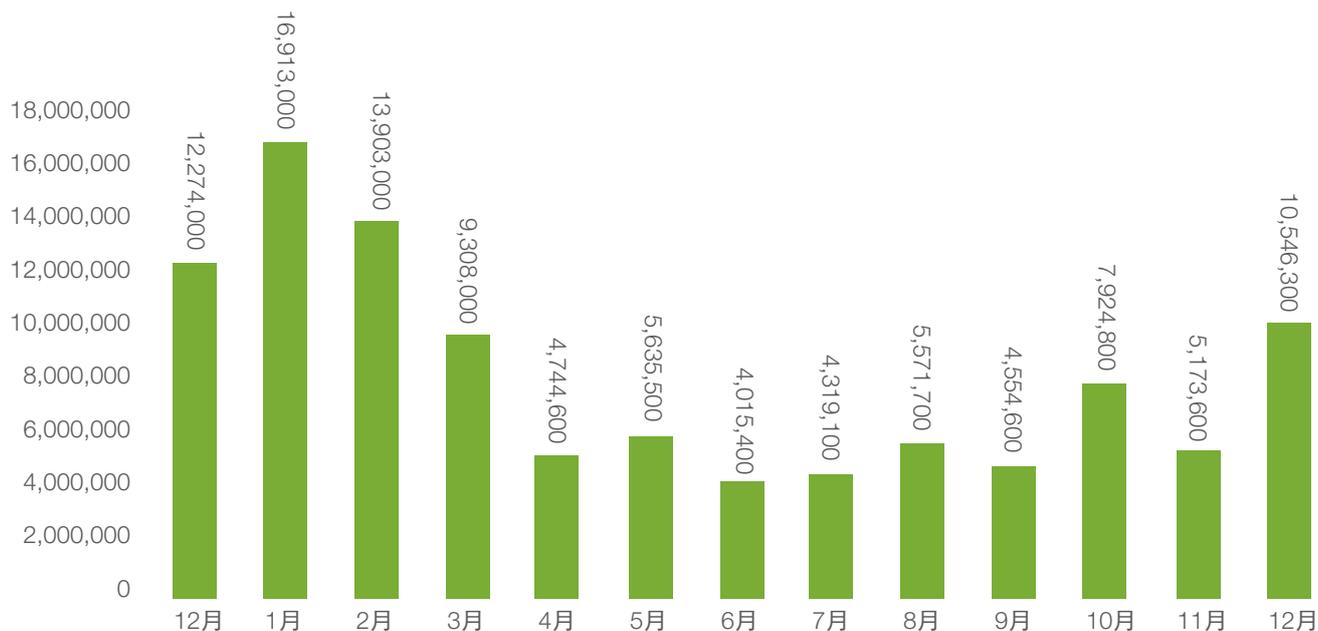


交易量摘要

Axis-REIT在2014年展现了良好的交易势头，截至2014年12月31日共达成了92,609,000个单位的交易。

- 每月平均交易量为7,717,400个单位（2014年1月1日至2014年12月31日）。
- 月内最高交易量为16,913,000个单位（2014年1月）
- 月内最低交易量为4,015,400个单位（2014年6月）

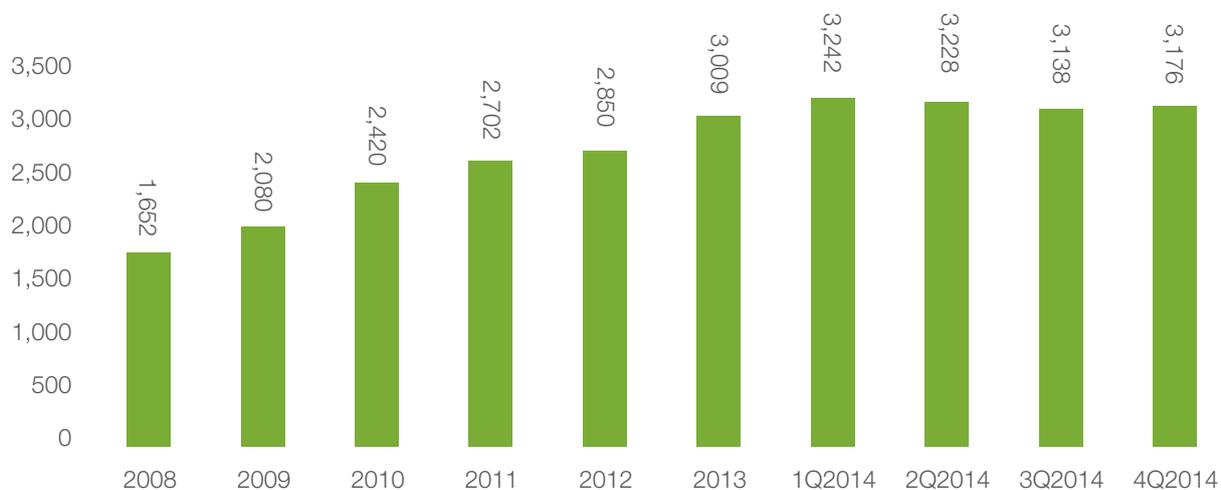
交易量



中央存管系统 (CDS) 帐户摘要

中央存管系统 (CDS) 帐户交易从2013年的3,009项增至2014年的3,176项。

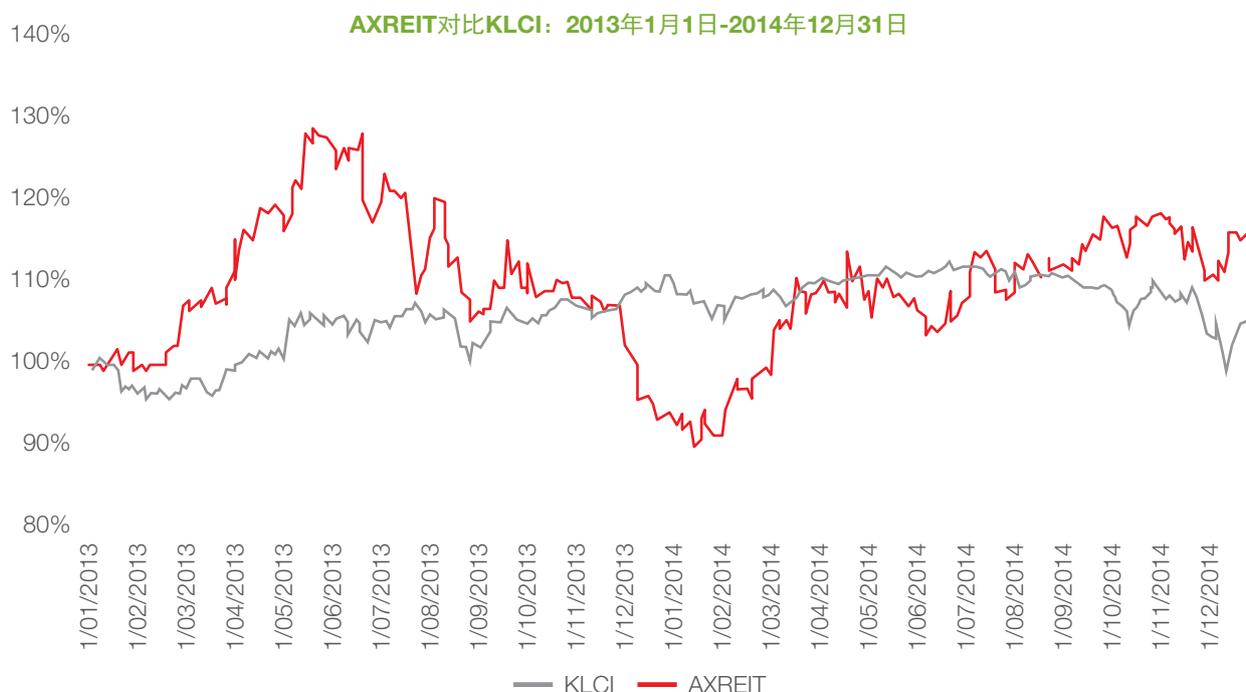
中央存管系统 (CDS) 帐户



投资者关系 报告

股价表现摘要

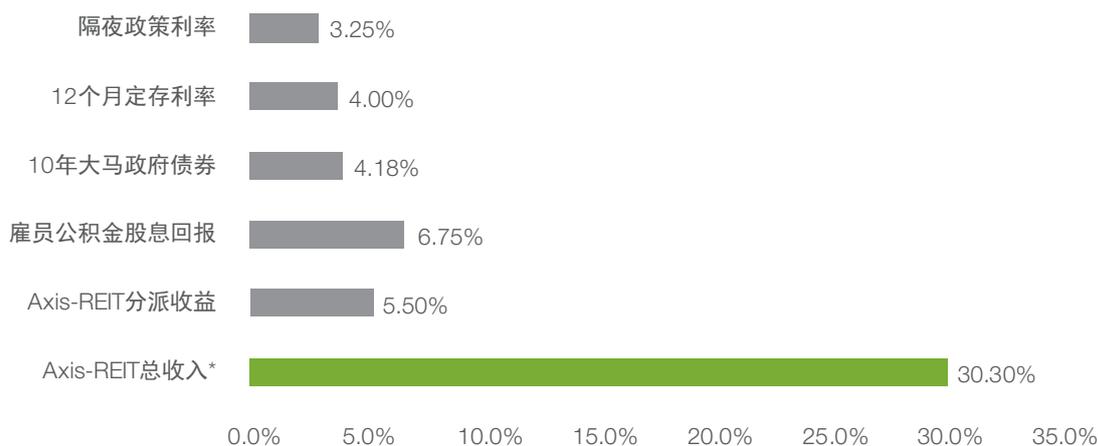
以富时大马综合指数（FBM-KLCI）作对比，Axis-REIT 的股价在2014年第四季度重拾动力，表现优于大市。



资料来源: 彭博社

周年申报摘要

与类似的投资工具相比，Axis-REIT持续为投资者提供更优厚的回报。在2014年，我们为投资者提供了30.3%的回报率。



* (运营中的每单位可分派收益 (DPU) + 脱售收益 + 市价走势) / 2014年1月1日的开盘价

马来西亚房地产投资信托管理人协会（MRMA）报告

会籍

迄今，马来西亚房地产投资信托管理人协会（MRMA）拥有16名成员，他们分别是：

- 15家房地产投资信托的管理公司
- 1家回教银行代表

执行委员和工作委员

MRMA 2014年的执行委员：

- 主席：Axis REIT Manager Bhd 的 Dato' Steward LaBrooy
- 第一副主席：AmARA REIT Managers Sdn Bhd的 Zuhairy Md. Isa
- 第二副主席：Amanahraya REIT Managers Sdn Bhd的 Adenan Md Yusoff
- 财政：Hektar Asset Management Sdn Bhd 的 Pn. Zalila Binti Mohd. Toon
- 秘书：UOA Asset Management Sdn Bhd 的 Dr. James Tee

协会的工作委员会及其各自的主席：

- 监督委员会由Axis REIT Managers Bhd的Dato' Stewart LaBrooy所领导
- 财务委员会由AmARA REIT Managers Bhd的Zuhairy Md. Isa所领导
- 回教房地产投资信托委员会由CIMB Islamic Bank Bhd的Shahril Simon所领导

成员会议

该协会于2014年举行了3次会议，且每次的会议皆邀请知名演讲嘉宾发表与房地产投资信托相关的课题。委员会也藉此机会呈报他们与监管机构如证券委员会、马来西亚证券交易所有限公司、马来西亚皇家海关，以及财政部交涉的相关进展情况。

第一次会议，**2014年3月13日**：

在这一项早餐会议上，Achison Consultants的Kevin Toohey和Admiral Investment Ltd Hong Kong的Victor Yeung代表亚太房地产协会（APREA）发表了一篇研究论文题为“房地产投资信托对亚洲经济的影响”。这项活动由Sunway REIT Managers主办，获得60人出席包括记者。

第二次会议，**2014年4月22日**：

University of Western Sydney教授 Professor Graeme Newell 发表了题为“房地产对亚洲养老基金之日益重要性”的论文。MRMA和APREA的成员出席了这一项活动。活动主办方为Sunway REIT Managers。

第三次会议，**2014年8月24日**：

随着消费税（GST）所带来的各项实施问题与疑虑，MRMA请来了PriceWaterhouseCoopers的Jennifer Chang 针对“消费税对大马房地产投资信托之影响”这一课题发表演说。这项活动在 Hilton Petaling Jaya 举行，并只开放给会员参加。

第四次会议，**2015年1月6日**：

年度第四次的这一项会议已展期到2015年；这也是2014年年度股东大会（AGM）。

MRMA 的股东大会在 Hilton Petaling Jaya 举行。当局呈报了财务主管报告以及建议采纳但未经审计之2013年12月31日的财务数据；随后也展开管理委员会和执行委员会的选举活动。除此，会议上更迎来Nomura Singapore Pte. Ltd. 的Euben Paracuelles和Bernard Lim发表了“侧重于房地产投资信托的2015年马来西亚和东盟之经济展望”的演讲稿。

投资者关系 报告

2014年要点

回教房地产投资信托管理公司免征所得的联邦政府公告

随着MRMA积极游说有关回教房地产投资信托的管理公司应豁免缴纳所得税一事，联邦政府正式于2014年5月15日公布了这项免税政策。当局将免除管理公司/房地产投资信托管理人就其所提供的、按照回教教义进行管理并获得证券委员会认证的基金管理服务所获得的法定收入缴纳所得税。然而，这项豁免仅适用于2014至2016年间的交易。

向监管机构提出提案

监督管理委员会与MRMA的目标一致，即代表全体成员游说政府与监管机构，向证券委员会、马来西亚股票交易所，及财政部提出有利于我们房地产信托行业的各项提案。

除此，我们也于2014年10月就消费税的实施课题与马来西亚皇家海关进行了对话。



在午餐发表会上的马来西亚房地产投资信托管理人协会 (MRMA) 成员。



Dato' Stewart LaBrooy 回答着MRMA简报与会者的问题。



MRMA成员与Nomura Singapore Pte. Ltd.的演讲人在早餐发表会开始前的合照。



2014年年度股东大会及2015年大马与东盟之展望发表会上高朋满座。

董事利益

在截至2014年12月31日的财务报告内，没有任何一位管理公司的董事于本基金、或与董事相关的机构、或董事就职的任何公司、或董事拥有显著财务权益的公司签订合同，而获得或有权获得任何利益，除非其符合财务报表第25条附注。

在为期12个月的期间或期末，并没有任何旨意让管理公司董事通过收购本基金、或以基金债权的方式，或任何其他团体而获取利益。

管理公司的费用

管理公司每年收取相当于Axis-REIT净资产值1%的管理费，以月度计算，并于月抄支付。在管理公司认购或出售Axis-REIT单位或进行任何收益和资本分派行动后，管理公司都不应收取任何以服务薪酬方式支付的款项。

任何超过管理公司获准的每年1%最高收费顶限的涨幅，都必须获得信托公司和单位持有人按照契约召开单位持有人会议并以常规决议的方式共同批准。

在审查年度内，管理公司的费用为10,399,901令吉，相等于Axis-REIT从2014年1月1日至2014年12月31日期间年度资产净值（NAV）的1%。管理公司在此期间内并未收取任何非金钱利益。

在房地产收购和脱售行动完成后，管理公司亦有权根据买进和出售的对价分别收取1%和0.5%的收购和脱售费。在审查期间，管理公司成功完成了三项收购和一项脱售计划，而分别收取了3,890,000令吉和170,000令吉的费用。

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

其他信息

在Axis-REIT的财务报表编制之前，管理公司已经采取合理的步骤确保全部流动资产按成本及可变现净值（NRV）两者中之较低者入帐。

截至本报告日期，管理公司并未发现以下任何情况：

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

其他 法定信息

截至此报告日，并未出现：

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

在财务期结束后的12个月期间，Axis-REIT并无任何必须履行，或可能要履行的或然债务或其它债务。管理公司亦理解，若相关债务确实存在，一旦到期则将显著影响Axis-REIT履行偿还的能力。

据管理公司所见，Axis-REIT截至2014年12月31日的财政年度的营运业绩，并没有受到任何非寻常事项、交易或事件，抑或任何在财政期结束和此报告日期间出现的类似事项、交易或事件的严重影响。

审计公司

审计公司Messrs KPMG已表示愿意接受重新委任。

以上为管理公司报告。

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

Stephen Tew Peng Hwee

董事

Dato' George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

吉隆坡

日期：2015年2月13日



社会责任 与企业治理

企业 社会责任计划

企业社会责任（CSR）是指企业为遵从商业实践而涉及回馈社会的计划。CSR已融入Axis-REIT的主流业务操作，管理公司将致力发展能源概念融入核心业务运营，并同时展开了对儿童生活有长远影响的项目。

我们已展开投资组合的永续发展能源计划，并将绿色议程融入管理公司所开展的提升工程项目之中。

我们善用资产管理人的优势，承接对儿童有长远影响的计划，并展开了提升孤儿院和特殊学校设施的工程项目。

我们在2014年着手开展了四个CSR项目。

为同济唐氏综合症基金会（巴生中心）兴建一个物理治疗室和一个新玩乐区

简介

为患有唐氏综合征的儿童建立特殊机构的概念源于 1988 年的吉隆坡同济会（Kiwanis Club）成员。在当时并无任何代表组织给予唐氏儿协助。经讨论后，同济会便设立了第一家唐氏综合症中心。位于59, Jalan Gasing, Petaling Jaya的唐氏儿中心住下了35名儿童并于1989年由前首相敦马（Tun Dr. Mahathir Mohamad）的夫人敦西蒂哈丝玛（Tun Dr. Siti Hasmah）开幕。

为确保完善的管理，同济唐氏综合症基金会（KDSF）于1990年成立。它是一个豁免征税的非营利组织。KDSF致力为唐氏儿提供福利，主要为六岁以下的唐氏儿提供特殊教育课程。

KDSF如今在全马经营的七所唐氏综合症中心分别位于-八打灵再也、新山、巴生、芙蓉、马六甲，古来和亚庇。这些中心实施澳洲心理学家Robert Deller的课程向导、早期治疗方案，及特殊教育计划。

工程项目简介

这是Axis-REIT在2014年的首要CSR项目。拥有54名唐氏儿的巴生中心亦获得英国文化协会（British Council）资助1万令吉以购买物理治疗室所需的设备。Axis-REIT决意扩建中心的后方以存放这些设备，同时作为物理治疗与大肌肉训练计划（使用胳膊、腿、脚或躯干的技能）的医疗室。Axis-REIT还建立了一个带遮蔽凉亭的玩乐区。

这项工程由Axis REIT Managers Bhd的员工Tan Seong Seng所负责。Hisham Mohamad Architects则提供了义务的设计服务并把建筑图呈上巴生市议会。图则获批后进行招标，最终由Dahlia Project Construction Sdn Bhd以68,000令吉拿下该工程。



位于Jalan Kampar的巴生中心



设有新凉亭的沙水玩乐区。

一些额外的所需物品则由其他供应商所慷慨捐赠。

该工程已竣工并交付予中心的行政部。Axis-REIT亦为该计划申请免税待遇，已让KDSF接受免税捐赠。



移交新设施予行政管理员和家长



新扩建的空间

支持并出席了为捐助巴生KDSF中心而举办的《非凡人生》(Larger than Life)慈善音乐会。

为进一步协助KDSF巴生中心筹集资金，我们购买了20张门票让公司员工入场观赏于2014年10月4日在吉隆坡表演艺术中心举办的《非凡人生》百老汇慈善音乐会。

赞助Axis-REIT- 同济会青年领袖训练营

Axis-REIT首次赞助了60位年轻人参与2014年的青年领袖营。Axis-REIT Managers Bhd的职员参与了从2014年9月13至15日在波德申伊格尔牧场度假村 (Eagle Ranch Resort, Port Dickson) 举行的 Axis-REIT-同济会青年训练营。我们为该活动赞助了15,000令吉。



演员和嘉宾



参加训练营的青年们

Kuala Lumpur Rat Race 2014慈善赛跑活动

全国商业和投资新闻出版公司 The Edge Communications Sdn Bhd 诚邀各企业参与于9月23日主办的年度‘慈善赛跑’活动。赛跑活动在2014年为多个教育和培训计划募集资金，亦同时促进金融知识和英语教育。筹集的资金将通过The Edge教育基金进行分布。

Axis REIT 派出五位经理代表公司参赛。共600名来自67家公司所组成的126个队伍参与了这项赛事。Axis队伍在混合组别中与许多规模比我们大的67家公司互相角逐并最终夺得了第26名的成绩。

这是Axis REIT第四次参加的、之前称为 The Edge-Bursa Malaysia Rat Race的年度赛事。2014 Rat Race慈善赛跑为28个受益方募集了1,830,000令吉。Axis-REIT为此赛事奉献了18,000令吉。



Axis团队的运动员和支持者

永续发展 计划

管理公司承诺将于2014年更加致力于将环境的永续发展实践融入日常的业务运营当中。为此，管理公司采取了好几项措施以实现这一目标。

管理公司于2014年5月12日成为了马来西亚绿色建筑联盟（MGBC）的企业会员。通过这一平台成为绿色建筑运动的一份子以后，我们便更容易地将想法和创新付诸实践。

我们已在内部成立了一个永续发展委员会，以探讨如何将Axis-REIT那一套侧重于环境保护，及其能对社会和经济造成何等影响的‘环境之永续发展政策’融入我们的资产管理方针。

实现这一目标，我们将重点关注于：

- 结合绿色技术以提高大规模电力消耗设备的能源效率
- 在通过雨水收集、水循环利用和使用节水配件以提高用水效率方面进行推广和管理
- 推广减少废物与废物回收的方法

我们已将上述政策中许多的本质和精神纳入了2014年的资产管理实践当中。

- 对每一项资产展开全面的能源审查
- 为实践永续发展而设定短期、中期和长期的设施管理计划
- 设定无费用或低费用、中度费用，及高费用的节能措施
- 提高雇员与租户对‘环境之永续发展’的意识
- 不断让雇员接受绿色建筑技术的培训

2014年的部分永续发展计划如下：

- 对Menara Axis进行能源审查测试。我们发现该楼宇内的冷气系统是最耗能源的设备，而有待更换。我们在Axis-REIT的其中3层楼安装并试用了新型的VRV冷气系统。“之前与之后”的比较显示新型系统可节省27-34%的能源。
- 启动了对Crystal Plaza展开能源审查的工作。
- 在Manara Axis和Crystal Plaza的地下停车场，所有旧灯管更换成高效节能的T8灯管。
- 租用了353,456平方尺的屋顶空间存放生产太阳能的设备，每月租金为72,898令吉。

收益分派再投资 计划细则

Axis-REIT提供持续性及选择性的再投资计划，让Axis-REIT的单位持有人通过收益分派再投资计划（IDRP），将他们获得的分派收益重新投资到新单位中。

在审查年度内，Axis-REIT对申报于2014年4月21日的第1中期（包含2014年1月1日至2014年3月31日期间的交易）收益分派实施了IDRP；每单位5.30仙的第1中期收益分派（“可选择部分”）中的每单位2.20仙之总可选择部分（单位持有人手上的可征税部分）可重新投资到新单位中，而剩余的每单位3.10仙（单位持有人手上的每单位2.22仙是需征税，而每单位0.88仙是不需征税的）将以现金支付。

2014年4月21日（“定价日”）确定的新单位发行价格为每单位3.20令吉。定价日之前的价格是每单位3.4005令吉，折扣每单位0.2005令吉后成为了每单位3.20令吉，相当于五天成交量加权平均市场价格（VWAMP）的5.9%折扣。因此，每单位3.20令吉的发行价是按五天包括2014年4月18日的成交量加权平均市场价格（VWAMP）所定。

Axis-REIT根据收益分派再投资计划（IDRP）于2014年6月13日配发了2,461,009个新单位，并于2014年6月16日在大马证券交易所主板上市。IDRP一共可配发2,928,846个新单位；而于当天配发的2,461,009个单位相等于是84%的认购率。所有合格的Axis-REIT单位持有人都选择将手上的可选这部分重新投资到新单位之中。

通过IDRP发行了新单位及让2,461,009个新单位上市后，Axis-REIT的基金规模从461,239,089增至463,700,098个单位。

实施IDRP后所获得的7,844,229令吉款项（扣除了IDRP的开支）将用以开展Axis-REIT的产业翻新和装修工程。长远来看，翻新和装修工程将可带来更高的租金收入。

为进一步推广收益分派再投资计划（IDRP），持有少于8,000单位的Axis-REIT证券账户持有人将可豁免每次认购IDRP时所需支付的10令吉印花税票（setem hasil）。这项豁免首次用于2014年4月21日申报的第1中期收益分派时的IDRP之中。

以下是IDRP的一些常见问题：

1. 如何操作？

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

每位单位持有人对“可选择部分”拥有以下选择：

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

2. 我的预扣所得税能获得减免吗？

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

选择上述任何一项，单位持有人依然无法获得任何征税的减免优惠。

3. 我得到的单位是按折扣价购买的吗？

单位持有人可按含折扣的发行价购买到新单位。

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

收益分派再投资计划细则

4. 什么时候可以拿到我的单位？

我们将于定价日之后的单位过户截止日公布。

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

分配日落在截止日算起的8个市场日之内，或在大马证券交易所规定的日期；届时，Axis-REIT将分配和发行新单位。（单位持有人选择以现金方式接受收益分配的）“剩余部分”和“可选择部分”则以一贯的方式支款给单位持有人。当天亦会发出大马交易所主板上的收益再投资计划所发行的新单位报价通告。

由于根据IDRP发行的新单位是订明证券，新单位将直接存入单位持有人相关的中央托管系统账户；在完成分配和发行后，各方面与现有单位并无差别。然而，新单位将无法享有在分配日之前宣布的任何分派收益、权利、利益享有等任何其他的好处。

以下是从发布日期到IDRP新单位上市的时间安排：

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

5. 董事局授权

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

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

6. 如果我选择不参与呢？

如果单位持有人未以书面形式明确选择参与IDRP，那他们将收到以现金支付的“可选择部分”。如果单位持有人是希望以现金方式收取他们的“可选择部分”，那他们基本不需要采取任何行动。

7. 董事局有权取消IDRP。

虽然IDRP有其相关条款，然而介于董事局确定IDRP可用于任何收益分派的那一天直至“可选择部分”进行分派的那一段时间内，无论发生什么事、或在任何情况下（无论在上述决定之前或之后发生的），或因什么理由造成董事局认为，实行与“可选择部分”有关的IDRP已不再有效或不再合适的时候，则董事局可根据具体情况全权酌情决定基金的利率且不作任何理由交代，撤销应用于“可选择部分”有关的IDRP。如果发生这种情形，“可选择部分”将按一贯方式以现金支付给单位持有人。

8. 哪些人有资格参与？

所有单位持有人都有资格参与IDRP；而在实施IDRP的收益分派截止过户日持有国外地址作登记的单位持有人则被限制参与。

本计划也要求单位持有人的参与不会违反任何马来西亚当前有效的法令、法律或规定，或任何其他相关司法管辖区的法令抑或 Axis-REIT于2013年11月28日签署的第三份主契约中规定的限制。

9. 何谓散股？

根据选择通知书把“可选择部分”再投资到新股里的单位持有人，可选择以散股方式接受新单位。收到新单位的散股并希望将这些散股在大马证券交易所进行交易的单位持有人，也可以在散股交易市场上进行交易，散股交易市场允许最少1个单位的散股交易。

10. IDRPs可以终止吗？

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

11. IDRPs的其他相关课题。

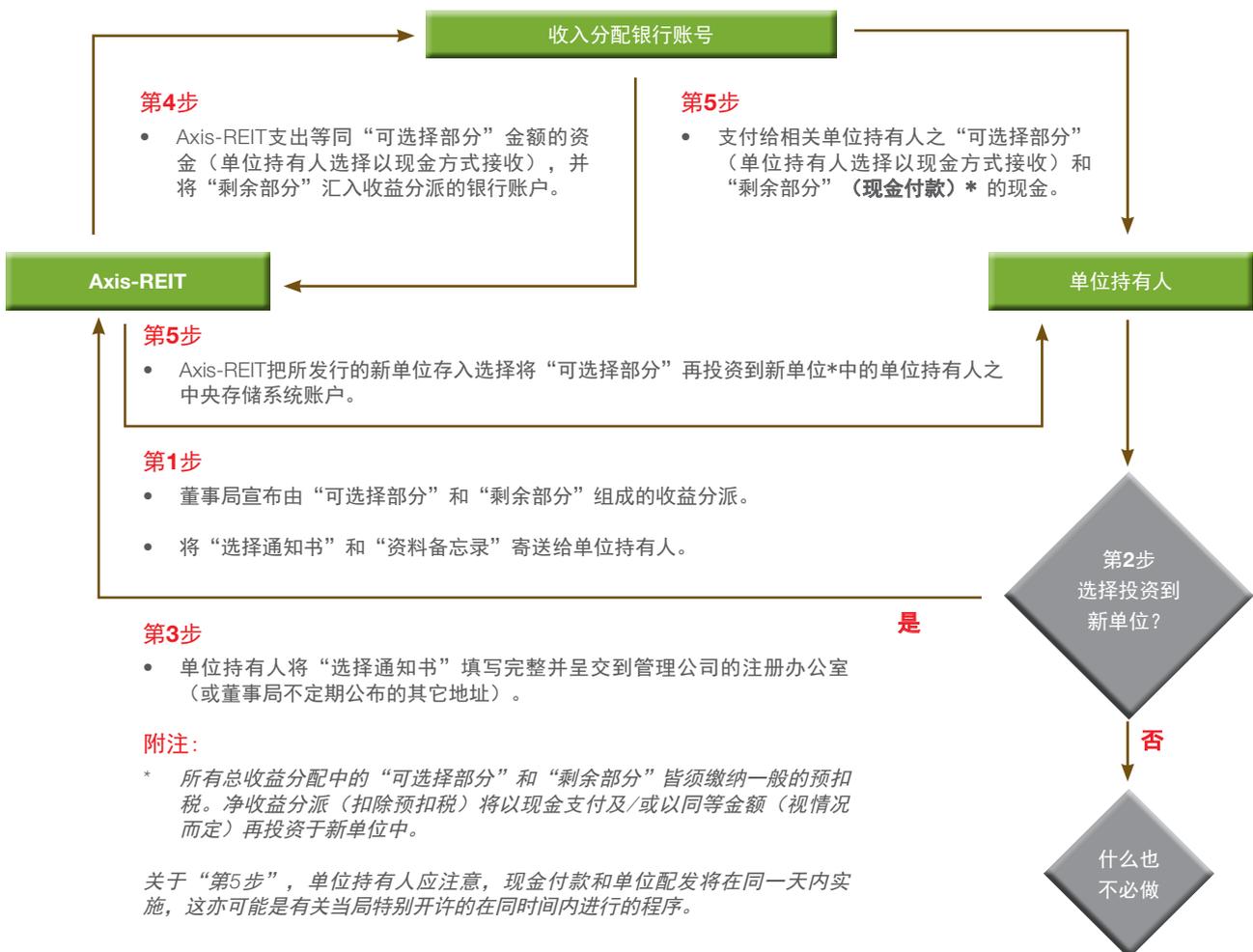
除了单位持有人以外，管理公司的董事和大股东、首要单位持有人及持有单位的关联人士皆有权利将“可选择部分”重新投资到新单位中。

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

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

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

与任何收益分配和IDRP计划有关的以下为收益分派与IDRP的任何情况之流程图：



企业治理

管理公司意识到，有效的企业治理文化对公司的绩效及Axis-REIT的成功经营至关重要。

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

以下章节阐述了管理公司在企业治理方面的主要实践与政策。我们遵循适用的证券法律法规、证券委员会（SC）的房地产投资信托指南与回教房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所（Bursa Securities）的上市要求和2012年马来西亚企业治理守则（Code）；同时保证合理与妥善履行Axis-REIT（契约）所列明的管理公司之义务。

Axis-REIT的管理公司

按照契约的条款所约定，Axis REIT Managers Berhad受委成为Axis-REIT的管理公司。契约列明了管理公司的职能与责任，及可辞退管理公司的特定情况。

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

管理公司对基金资产的管理拥有非限定指定权。管理公司的主要责任是本着单位持有人的最大利益管理Axis-REIT的资产与债务。

管理公司的首要任务是制定本基金策略方向，并向Axis-REIT的信托公司提出符合策略的收购、撤资及产业提升议案。

管理公司亦负责基金的风险管理。

董事局

截至2014年12月31日，董事局由8名成员所组成，执行副主席和非独立非执行董事分别拥有一名候补董事，另外共三（3）名董事局成员为独立董事。所有的董事和经理与候补董事加起来共计十（10）人。董事局亦包含来自不同专业背景的执行董事和非执行董事，籍由他们的专业知识和广泛的商业经验审议呈列予董事局的各项议案。2012年所制定的董事会章程清楚列明履行董事领导职能的职责与责任。董事局已将董事会章程公布于企业网站上，并将根据管理公司的需求及可能影响董事履行其责任的法规，对董事会章程作审核和更新。董事会章程可制定成员在任期内所期望达成的承诺，亦可作为接纳新董事的协议机制。

董事局将通过行为准则以秉持伦理价值观；该准则已经以摘要方式刊登于企业网站上。

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

董事局会议及程序

在已结束的2014年财政年度（FYE2014）里，董事局在每个季度都会举行会议。管理公司的首要管理人员将被邀请出席董事会议和审计委员会会议，以讨论和批准季度和年度的财务业绩，并对收购或脱售计划、企业计划和年度预算、资金管理提案、物业报告、投资者关系报告、管理公司的表现（包括其关联实体）及针对Axis-REIT在之前管理层会议中所批准的预算和提案作出审查。

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

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

董事局更由专业资深的公司秘书(Company Secretary)提供服务，以确保董事局遵从会议程序、适用规则及条例。公司秘书出席了2014年的每一场董事会议。公司秘书将知会董事局以便能及时了解与法律和法规相关的最新适用条例。

主席和首席执行官(CEO)/ 执行董事

主席和首席执行官/执行董事的职位分别由不同人士担任，以保持职务的有效划分。董事会章程也已定义职责划分之细则。

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

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

董事局薪酬

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

董事局已通过其薪酬委员会建立了透明的薪酬政策与程序。董事局的薪酬与管理公司的业务策略与长期目标保持一致。薪酬反映了董事局的责任、专业知识以及管理公司的活动之复杂性。

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

2014年财政年度(FYE2014)之执行与非执行董事的薪酬如下：

	工资和 其他转付薪酬 (令吉)	董事 费用 (令吉)	会议 出席津贴 (令吉)	执行委员会 津贴 (令吉)	实物 福利 (令吉)	总计 (令吉)
执行董事	2,288,897	228,000	23,000	60,000	35,050	2,634,947
非执行董事	-	390,000	57,000	60,000	-	507,000

年度的薪酬范围	执行董事	非执行董事
50,000 - 200,000令吉	1	5
200,001 - 400,000令吉	-	-
400,001 - 600,000令吉	1	-
600,001令吉及以上	1	-

企业治理

董事委员会及其职责

董事局设定了下列委员会来助其履行职责。这些委员会包括：

- 执行委员会
- 审计委员会
- 薪酬委员会
- 提名委员会

执行委员会

执行委员会由董事局授权以开展工作。

本委员会代表董事局监督管理公司和Axis-REIT的日常活动，包括：

- 向董事局提呈有关收购、投资和脱售活动的建议；
- 向董事局提呈任何有关融资优惠、资本管理提案及额外银行设施的建议；
- 向董事局提呈任何有关企业活动，包括Axis-REIT发行新单位的报告和建议；
- 向董事局提呈有关财务预算的建议；以及
- 在适当的时候将管理公司的活动总结报告和执行委员会会议纪录转交给所有审计委员会成员及董事局成员作参考。

审计委员会

董事局有责任向投资人士提呈一个包含各方面所需信息及易于理解的有关Axis-REIT现况和前景的评估报告。审计委员会在协助董事局处理这方面的事儿的时候起到重要作用。审计委员会确保财务报表符合适用的申报标准。审计委员会还在处理风险管理、审计委员会还将协助董事局处理内部监控、风险管理与治理流程方面的事务。请参阅本年度报告中“审计委员会报告”的独立章节，以更好地了解在2014年期间委员会所履行的内部审计职能及所开展活动的详细资料。

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

管理公司每年都对外部审计公司作重新聘用的评估。审计委员已在2014年财政年度（FYE2014）期间对Axis-REIT的外部审计公司进行了评估，以确定他们的独立性及是否适合再次获得委任。按审计委员会所采用的标准进行评估后，审计委员会决定重聘Messrs KPMG作为 Axis-REIT 2014年的外部审计公司。在无需执行董事和首要管理人员出席的情况下，审计委员会已在 2014 年与外部审计公司召开了两次会议，

薪酬委员会

薪酬委员会负责向董事局提呈薪酬政策框架的建议，以制定董事局的执行与非执行董事，以及高级管理人员的聘用任期和薪酬相关事宜，并不定期对薪酬政策变更情况进行审查，以确保管理公司能够吸引并留住最优秀的人才。管理公司董事的薪酬是由管理公司支付而非由基金所支付，因此，管理公司的执行委员会在这方面扮演着重要的角色。执行委员会负责向薪酬委员会提呈不仅限于花红、奖励和基金单位（如适用）等薪酬待遇的建议，它还将呈报管理公司人员在议定目标方面的表现。执行委员会所提呈的建议均为深思熟虑且从外部意见审理而得。

就本财年而言，薪酬委员会已按执行委员会提呈的建议对各董事，包括首席执行官和财务总监/执行董事的薪酬待遇作出审查，并据此向董事局提呈了议案。

提名委员会

提名委员会的职责包括：

- 适时向董事局提呈由执行委员会所推荐的包括董事局成员、管理公司的股东或单位持有人的董事职位候选人名单；
- 向董事局推荐填补董事委员会席位的董事人选。
- 对整个董事局、董事委员会以及每位董事所作出的贡献进行绩效评估。
- 为董事分配合适的培训课程，并适时检查培训的进度。

提名委员会在FYE2014所展开的工作包括：

- 已对董事局、董事和董事委员会的绩效评估作出审查，并由公司秘书妥善记录。
- 已对管理公司的招聘标准作出审查，并确定该标准无需修订。
- 已对董事包括其独立性的年度评估标准作出审查，并确定该标准无需修订。
- 建立了一项标准，以在2015年对任期超过九（9）年的董事进行评估。在三（3）名独立董事当中，Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor是第一位即将于2015年超过（9）九年任期的独立董事。管理公司采纳最佳实践将受影响的独立董事名单提交给董事局进行评估，以决定在管理公司2015年年度大会上再次推选续任。董事局也已满意地完成了推选程序。
- 已对管理公司的继任计划，即将Leong Kit May女士从财务总监/执行董事升职为署理首席营运员/财务总监一事作出审查。
- 已对根据既定的招聘标准委任Jancis Anne Que Lao女士为Alvin Dim Lao先生的新替人董事一事作出审查。
- 已对董事局与管理公司的架构作出审查，并已鉴定在董事局和管理公司高层中有充足人数的女性代表。

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

董事局及会议出席记录

截至2014年12月31日，董事局共有八（8）名成员，其中三（3）名为符合证监会（SC）房地产投资信托指南的要求之独立董事。执行副主席和非独立非执行董事分别拥有一名替任董事。

董事	职位	出席记录 (会议次数: 4)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	4/4	无改动
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	非独立执行副主席	3/4	无改动
Dato' George Stewart LaBrooy	首席执行官/执行董事	4/4	无改动
Stephen Tew Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4	无改动
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4	无改动
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	4/4	无改动
Leong Kit May*	署理首席营运员/ 财务总监	4/4	升职于2014年8月4日
Alvin Dim Lao (替任董事: Jancis Anne Que Lao)	非独立非执行董事	3/4	在2014年10月20日委任了一名替任董事

* 在2015年1月19日再次委任成首席营运员/财务总监。

企业治理

执行委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 6)	备注
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	主席	6/6	无改动
Dato' George Stewart LaBrooy	成员	6/6	无改动
Stephen Tew Peng Hwee	成员	6/6	无改动
Leong Kit May	成员	6/6	在2014年8月加入为成员

审计委员会及出席记录

成员	职位	出席记录 (会议次数: 7)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	主席	5/5	无改动
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	成员	5/5	无改动
Alvin Dim Lao (替任董事: Jancis Anne Que Lao)	成员	4/5	在2014年10月20日委任了一名替任董事

薪酬委员会及出席记录

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

提名委员会及出席记录

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

董事培训

为确保所有成员都能积极参与董事局会议的审议工作，董事局将安排其成员陆续参与合适的培训计划以增强他们的知识与技能。每次召开董事局会议时，董事局都会获得一份可供选择的培训列表。董事参与培训的详情也将于会议上呈报及记录。董事局也于2014年10月展开了《2010年个人资料保护法》的培训计划。

管理公司所有的董事也应马来西亚证券交易所之上市要求而在2014年参与了相关的培训。部分的董事更受邀成为演讲人并在大会及研讨会上发表演说。相关详情如下：

董事	活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	<ul style="list-style-type: none"> • 常见的上市要求违规行为与案例研究 • 《2010年个人资料保护法》
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	<ul style="list-style-type: none"> • 《2010年个人资料保护法》
Dato' George Stewart LaBrooy	<ul style="list-style-type: none"> • 2014年工业市场前景与表现 • 位置、位置、始终还是位置：工业地产与商业园区 • 香港-2014年亚太房地产协会（APREA）物业领袖论坛 • 2014年Star产业展览 • 预测金融危机 • 风险资本和私募股权的动机和战略 • 工商业的产业前景：寻找市场趋向 • 《2010年个人资料保护法》 • 伦敦-改进回教基金产品之多样化与创新性
Stephen Tew Peng Hwee	<ul style="list-style-type: none"> • 在营销思路的激争中找寻可行的创新方案 • 《2010年个人资料保护法》
Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	<ul style="list-style-type: none"> • 亚洲策略与领导研究所（ASLI）全国经济峰会与对话 • ASLI大吉隆坡与智能型城市之会议 • 新加坡-2014年马来亚银行投资银行（Maybank IB）路演 • ASLI第十七届房屋和产业峰会 • 伦敦-投资马来西亚2014 • 少数股东监督之讲习班 • 新加坡-毕马威会计师事务所（KPMG）举行的第15届全球房地产与建筑会议 • 第24届全国房地产会议-发行、看法，及大马估价师及房地产顾问协会（PEPS）的审查
Alvin Dim Lao	<ul style="list-style-type: none"> • 《2010年个人资料保护法》 • 企业治理研讨会
Mohd Sharif bin Hj Yusof	<ul style="list-style-type: none"> • 《2010年个人资料保护法》
Leong Kit May	<ul style="list-style-type: none"> • 已发行单位所属公司秘书之技术简报 • 《1965年公司法》之常见违法行为 • 公司估值与并购常见误区 • 环境、社会与治理（ESG）指数及行业分类基准概述 • 2014年企业法律顾问日 • 2014年财务总监对话：走在最前沿的财务总监 • 《2010年个人资料保护法》 • 证券委员会（SC）行业简报
Alex Lee Lao	<ul style="list-style-type: none"> • 企业治理研讨会
Jancis Anne Que Lao*	<ul style="list-style-type: none"> • 企业治理研讨会

* Jancis Anne Que Lao已于2015年1月14-15日期间完成其必备认证计划。

与单位持有人之信息披露与沟通方式

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

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

企业治理

董事局鼓励管理公司善用资讯工艺在其企业网站上建立企业治理的专页，以实现更有效的信息发布。本章节提供董事会章程、行为准则、举报政策以及单位持有人投票权等信息。请浏览www.axis-reit.com.my以获取更多详情。

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

年度股东大会（AGM）与单位持有人会议

管理公司在2014财政年度（FYE2014）召开了遵循证券委员会（SC）房地产信托指南要求的年度股东大会（AGM）。在会议上，管理公司向所有出席的单位持有人呈报了Axis-REIT的业绩、活动、进展和前景。股东大会之后，单位持有人随即参加了单位持有人会议，该会议是为寻求单位持有人对Axis-REIT企业活动的核准。

董事局鼓励单位持有人参与的上述两项会议在当天皆获得大家的踊跃出席。每一次开会，董事局都提醒单位持有人有关他们所拥有的投票权利。在每一次的股东大会和单位持有人会议上，董事局都给予股东机会提出与Axis-REIT业务活动相关的问题。

在FYE2014的2014年11月19日所举行的单位持有人会议中，董事局就所建议的Axis-REIT关联方收购行动而向单位持有人寻求批准，并获得了大家一致认可而通过了提案。

风险管理

有效的风险管理是管理公司部分的基础经营策略，以确保收益分派从不间断，及同时减低对单位持有人带来潜在的亏损，从而使他们的投资获得最大保障。风险管理是管理公司的日常职务；业务手册阐明了管理公司在管理Axis-REIT方面的责任与指南，以确保组织内的运作程序和实践保持一致性。

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

有关风险管理之详情，请参阅“风险管理与内部监控声明”的章节部分。

审计委员会 报告

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

1. 审计委员会的组合

审计委员会由三（3）名非执行董事组成，其中两名（包括主席）是董事局的独立非执行董事。

截至2014年12月31日，委员会的组合如下：

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

2. 权限

审计委员会有一套用以履行其职务与职责的权限。权限之详情收录于本审计委员会报告的附录部分。

3. 委员会在财政年度期间所开展活动的摘要

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

- (i) 在提呈给董事局寻求批准之前，对Axis-REIT的季度财务业绩及已审定的财务报表作审查，以确保其符合法律和法规的汇报要求；
- (ii) 与内部审计师一同对内部审计计划和内部审计报告作审查，以确保所建议的计划获认可，并由管理层适时实施。内部审计职能的详细活动收录于本年度报告之“风险管理与内部监控声明”章节；
- (iii) 对每季的风险记录作审查；

- (iv) 在审计工作开始之前，与外部审计公司一同对审计计划备忘录、审计方法和汇报要求作审查；
- (v) 与外部审计公司就Axis-REIT在展开最终审计时出现的审计问题进行讨论，而当中需特别关注的新问题包括对作为Axis-REIT回教融资计划之特殊目的工具的全资子公司Axis REIT Sukuk Berhad进行整合，以及产业盈利税（Real Property Gains Tax）对Axis-REIT 所投资产业带来的影响；
- (vi) 在截至2014年12月31日财政年度向Axis-REIT信托公司提呈建议之时，对外部审计公司的适宜性和独立性作评估，并据此向董事局推荐将其重新委任为Axis-REIT 的审计公司；
- (vii) 确保Axis-REIT所委任的外部审计公司已正式向证券委员会（SC）的审计监督局作登记；另外，对即将提呈予董事局以寻求批准而将审计委员会报告、风险管理和内部监控声明纳入Axis-REIT年度报告一事作审查；
- (viii) 对配合 Axis-REIT 2014 年第一中期收益分派之“收益分派再投资计划”的实施情况作审查；
- (ix) 在管理公司无需出席的情况下，与外部和内部审计师会面，就即将提呈予委员会的事项、问题、存疑（若有）进行讨论；
- (x) 对涉及关联方如董事、主要单位持有人和管理公司大股东或关联人士利益之关联方交易（RPT）清单作审核；并对三（3）项产业收购（Axis Shah Alam DC 3、Axis Shah Alam DC 2 和Axis MRO Hub）之关联方交易作审议；
- (xi) 对外包的内部审计师作评估，并向董事局推荐将他们重新聘任为2014/2015年度的Axis-REIT内部审计师。

5. 与内外部审计公司的关系

董事局借助审计委员会与外部和内部审计师保持正式、透明的关系。除此，审计委员会还可直接且无限制地从外部审计公司和内部审计师处获取资料。

审计委员会 报告

审计委员会的职权

章程

审计委员会（“委员会”）由董事局成员所组合与成立。

成员

委员会应由董事局委派的董事所组成，并至少要拥有三（3）名成员；所有成员都必须是非执行董事，且其中大部分必须是独立董事。

至少有一（1）名委员会成员：-

- (i) 必须是马来西亚会计师公会成员；或
- (ii) 如果他不是马来西亚会计师公会成员，则必须拥有至少三（3）年的工作经验，并且：
 - 他必须通过1967年会计师法附表1第I部分的考试；或
 - 他必须是1967年会计师法附表1第II部分中规定的其中一（1）个会计师协会的成员；或
- (iii) 符合证券交易所规定或批准的其他要求。

替任董事不得任命为委员会成员。

委员会应通过选举从成员当中挑选出一名主席，且这名主席必须是独立非执行董事。

公司秘书或相同岗位之人士必须由董事局授权以成为委员会秘书。

如果委员会中有成员辞职、去世或因其它原因不再担任委员会成员，从而导致成员人数少于三（3）名之时，董事局应当在事件发生后三（3）个月内委任新成员，使委员会符合至少拥有三（3）名成员的人数要求。

董事局至少每三（3）年一次对委员会及每位成员的任期和表现进行审核，以确定委员会及其成员是否在其职责范围内如实地履行各自的职责。

会议与会议记录

委员会在每个财政年度必须至少召开四（4）次会议，且委

员会主席有权随时召开更多的会议。

委员会会议的法定人数必须不少于两（2）人，且其中占大多数的必须是独立董事。

除非董事局主席认为情况不合适，否则首席营运员/财务总监、外部与内部审计师的代表一般都会出席委员会所召开的任何会议，以表达他们对委员会所考量的，或他们认为委员会应当关注的与Axis房地产投资信托（Axis-REIT）有关的任何事项之看法。其他董事局成员、雇员和外部专业咨询公司，应在委员会邀请下参与任何特定的会议。

委员会需向董事局汇报并递交会议记录。记录了所有会议详情的会议记录本应当存放在公司注册办公室或总办公室，并开放给委员会和董事局的所有成员以供其审阅。

由法定人数组成的委员会成员所签署的书面传阅决议（Circular Resolution），与委员会所召开的正式会议上通过的决议具有同等效力。此类决议可载于一份文件或形式相同的数份文件，而每一份文件需由一（1）名或多名委员会成员签署。

委员会的任何一位成员都可以通过电话会议、视频会议或其它任何让与会者可以听见彼此说话的通讯设备，以参加委员会召开的任何会议。以这种方式参与会议者将被视为亲自出席会议，也将拥有表决权，或将被视为构成部分的会议法定人数。

权力

委员会获得董事会的授权，而可在委员会的职权范围内调查任何事项。委员会有权且不受约束地获取任何与Axis-REIT或管理公司有关的（如必要的）任何信息，并有权获取为履行职责所需的任何资源。公司的所有雇员必须对委员会提出的要求予以配合。

委员会获得董事会的授权，而可征求外部法律意见或外部独立专业意见，并可在其认为必要的时候邀请拥有相关经验和专业知识的外部人士出席会议；若出现这类情形则相关费用将由管理公司及/或Axis-REIT所承担。

委员会应当拥有与外部审计公司和内部审计师直接沟通的渠道。

在必要的情况之下，委员会可在董事和管理层无需出席的情况下，与外部审计公司、内部审计师或与两者一同开会，以便让委员会与外部审计公司或内部审计师或与二者共同讨论那些外部审计公司或内部审计师希望委员会关注的，与Axis-REIT或管理公司有关的（若有）的问题、疑点或其它任何事项。

功能与职责

委员会应当履行的部分职能如下：-

(a) 对下列事项作审并向管理公司的董事局作汇报：-

- 与外部审计公司合作，对Axis-REIT的审计计划、工作的性质与范围作审查，以确定其符合董事局、单位持有人和监管部门的要求；
- 与外部审计公司合作，对Axis-REIT会计系统的整体素质和效力，及内部监控系统的充足性与完整性作评估；
- 与外部审计公司合作，对他们的审计报告作审查；
- 管理层向外部审计公司和内部审计师提供的协助；
- 内部审计小组的范围内工作、职能、胜任情况和资源的充足性，并对小组是否按内部审计职能的建议采取合适的行动作审查；
- 内部审计计划、流程及其结果、主要调查结果和管理层的反应，以及内部审计小组是否建议采取适当行动；
- 在董事局批准前，对Axis-REIT的季度业绩、年度和半年度财务报表作审查，且当中特别需关注的事项包括：-
 - i. 主要会计政策与实践的改动或实施；
 - ii 首要及不寻常事件；
 - iii 审计中出现的重大修订；
 - iv 是否符合会计标准、其它法定要求和法律规定，以及持续经营（Going Concern）的会计假设；
 - v. 使Axis-REIT能公正与完整地发表其财务状况所需的信息披露之准确性与充分性；
 - vi. 任何可能在管理公司内部及/或Axis-REIT内部出现的关联方交易和利益冲突情况，包括任何将导致管理层的诚信出现问题的交易、流程或行为；

vii. 在外部审计公司和内部审计师汇报了任何重大审计结果、疑点、遭遇到的困难或实质性漏洞后，对管理层提供意见与答复的信函，及管理公司给予职员辅助多作审查。

viii. 对提呈予董事局以获取批准的风险管理和内部监控声明作审查。

ix. 确保内部审计部门（如必要）在处理Axis-REIT或公司的控制与审计方面的一切问题时，可直接向委员会汇报，及直接与委员会主席作联系。

- (b) 将外部与内部审计师之推荐人选名单连同他们所要求的审计费用提交予董事局以寻求批准；对内部与外部审计师的表现作审查或鉴定；以及对内部与外部审计师的辞任或罢免事项进行讨论。
- (c) 考虑并批准外部审计公司所提供的非审计服务，且相关服务应获得外部审计公司之保证，该相关服务将不会影响到外部审计公司的独立操作性。
- (d) 及时向证券交易所汇报，有关委员会已向公司董事局提呈了报告但未获得满意解决方案而致使其违反了交易所上市条例的事项。
- (e) 履行委员会和董事局一致认同的对Axis-REIT和/或公司有利的其它任何职能，并保证委员会将有效执行其责任与义务。

风险管理 与内部监控声明

遵循主板上市条例第15.26(b)条款规定

简介

作为Axis房地产投资信托（Axis-REIT 或本基金）的管理公司，Axis REIT Managers Berhad的董事局为遵循企业治理的最佳实践而主动成立了审计委员会和外包给独立的专业公司的内部审计部门，尽管这并非马来西亚证券交易所强制要求的主板交易上市条例。董事局致力于维护完整有效的内部监控系统，以保障Axis-REIT单位持有人的利益、Axis-REIT的投资与资产，以及股东的利益与管理公司的资产。

而设立风险管理及内部控制系统的要素

内部监控系统、流程和风险管理

业务手册

管理公司业务手册中的政策与流程涵盖了管理公司对管理Axis-REIT的责任概述。业务手册是Axis-REIT日常活动与经营的指南，并需定期审查与更新。管理公司的管理团队承诺组织内的运营流程和实践将与业务手册的理念保持一致。为遵循于2015年4月1日生效的2014年消费税法令（GST）的特定流程和程序，管理公司在2014年12月对业务手册作审查并更新了相关内容。

财务控制

年度财政预算和目标制定程序涵盖了对各运营单位在各级操作上的详细审查之预测。财务预算将呈交予董事局以寻求审核和批准；且管理公司在日后将依据此预算对Axis-REIT进行管理。

管理公司也有一套金融限制政策及营运和资本开支的审批机关。一切的首要资本开支，都应获得执行委员的建议及董事局的批准方能实施。

管理层会议将定期召开，以对财务业绩、业务发展、企业战略规划及管理课题作审查。

执行委员会将定期与管理层召开会议，对关键的运营、财务等管理问题进行讨论并找出解决方案。重大课题则将在董事会议上展开讨论。

Yardi系统为租户与债务处理、付款处理和财务汇报工作提供了一个同步的数据采集与处理平台，且其程序更不断地在改进和进行测试，以确保系统在管理和财政上可及时生成准确的信息供管理层采取行动及制定决策。管理公司已在截至2014年12月31日的财政年度内安装了高级的“预算与财务”和“工时成本”模块以增强系统在财务、预算控制和资产管理方面的效率。

根据面值高达300,000,000令吉的回教中期票据计划（“回教债券计划”），Axis-REIT在2012和2013年通过其特殊目的实体Axis REIT Sukuk Berhad 以4.13%至4.61%的年度混合融资利率成功发行了面值265,000,000令吉的回教中期票据（“回教债券”）。回教债券的发行降低了Axis-REIT所承担的短期融资风险。

2014年12月，管理公司向证券委员会（SC）申请将回教债券计划的300,000,000令吉面值提高至3,000,000,000令吉；而按证券委员会在近期对回教证券指南的改动，Axis-REIT在无需设立新计划的同时也能享有更具成本效益的方式长期融资。管理公司在2015年1月19日获得证券委员会对提升面值之批准。

风险管理和风险记录

长久以来，风险管理都是管理层日常运作的一部分，且管理公司已在首要风险地带部放置了风险记录设备。

管理公司定期更新风险记录，并在每季度举行的审计委员会会议上作汇报。在审查中的财年度里出现的新风险包括对遵循《2010年个人资料保护法》和《消费税》的合规性风险以及人力资源部要求加强管理公司的人力资本之风险。为此，当局已展开了风险防御计划并对其进度进行监测。

内部审计部门及其活动

根据议定的内部审计计划，外包的内部审计公司已协助管理公司向审计委员会汇报在2014财政年度（FYE 2014）内所开展的以下内部审计工作：

1. 对帐单、收租、债务监控，以及管理公司用以管理Axis-REIT物业的租金或租赁程序展开内部审计复核；
2. 对管理公司在人力资源管理和薪资职能方面的充分性与适当性之关键内部控制展开内部审计复核；
3. 对遵循《个人资料保护法》（PDPA）以满足相关要求方面展开内部审计复核；
4. 对Yardi系统（第1阶段）和通用资讯工艺（IT）控制展开内部审计复核，并针对系统所采集数据之及时性、充分性和租赁信息完整性，以及通用资讯工艺控制的存取控制、数据备份与恢复程序、授权与安全之充分性进行评估。

管理公司在2014财政年度（FYE 2014）外包内部审计部门的所需费用一共为63,000令吉。

在所审查的财政年度中，并未发现任何将对Axis-REIT或管理公司的财务表现或营运造成重大影响的监控缺失。

结论

董事局已鉴定在本财年审查中的风险管理系统和内部控制框架的充分性、有效性和完整性。管理公司所开展的风险管理和内部控制体系也已获得首席执行官/执行董事和首席营运员/财务总监的鉴定，并保证管理公司用以管理Axis-REIT所经营业务中的风险管理和内部控制体系在业务的各重大方面得以充分及有效地实施。

回教教义 顾问报告



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

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

依我们所见，**Axis REIT Managers Berhad**已在截至2014年12月31日的财政年度内成功按照回教教义管理**Axis-REIT**，并已遵循由证券委员会所颁布的有关回教事务的适用原则、裁定和决定。

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

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

谨代表IBFIM，

MOHD NASIR ISMAIL

回教教义顾问/所指派的专业回教顾问

吉隆坡

IBFIM (763075-W)

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

董事责任 声明

编制年度已审计财务报表

为遵循马来西亚证券交易所有限公司的主板上市条例15.26(a)的规定，Axis-REIT房地产投资信托基金（Axis-REIT）的管理公司Axis REIT Managers Berhad之董事局欣然地宣布，Axis-REIT截至2014年12月31日的财务报表已经按2013年11月28日签署的第三份主契约中的规定、证券委员会（SC）的房地产投资信托（REIT）指南、证券委员会（SC）的回教房地产投资信托指南、适用证券法律以及马来西亚已批准的适用会计准则进行编制，且真实及公正地反映了Axis-REIT截至2014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，并一致地应用；
- 进行合理与审慎的判断和估计；
- 确定管理公司已遵守所有已核准的相关会计准则，而财务报表也已披露和阐明了任何偏差之数据；
- 以持续经营为宗旨来编制财务报表。

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。



Axis-REIT是第一家于2005年8月3日在马来西亚证券交易所有限公司（Bursa Securities）上市的房地产投资信托（REIT）。

该上市计划是按证券委员会（SC）所制订的房地产投资信托指南而实施。

在2008年12月11日，Axis-REIT 被重新归类为回教房地产投资信托。

本基金在初期时仅以5项规模适中的产业组合进行投资，而如今已购得了33处产业，成为了按产业组合数量排序的业界领导者。在过去四年内，本基金已脱售了三处产业，并将资本收益返还给单位持有人。

Axis-REIT 掌管的多元化产业组合分布于巴生谷，柔佛、檳城、森美兰和吉打州。

Axis-REIT产业组合包括了：

- 商用办公楼
- 办公/工业大厦
- 仓库/后勤中心
- 生产设施
- 霸级市场

当前的产业组合总值1,982,587,000令吉；所管理空间达6,859,474平方尺；来自于多元化企业的租户共134家。

这些产业主要租给跨国公司和本地公司，所涉及的行业包括物流、影像、医疗、家用电器、汽车、药剂、保险、保健、电子、资讯工艺、零售仓储、快速消费品、电信及健身业。



财务报表

- 129 财务状况表
- 130 损益表及其它综合收益
- 132 资产净值变动表
- 133 现金流量表
- 134 财务报表附注
- 166 管理公司声明
- 167 法定声明
- 168 信托公司报告
- 169 独立审计师报告

财务状况表

截至2014年12月31日

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
资产			
非流动资产			
投资产业	4	1,982,587	1,543,248
设备	5	2,821	2,407
		1,985,408	1,545,655
流动资产			
应收账款、订金及预付款	6	10,359	4,045
现金及现金等价物	7	90,116	34,823
		100,475	38,868
划分为持有待售的资产	8	-	32,000
总流动资产		100,475	70,868
总资产		2,085,883	1,616,523
资金来源:			
单位持有人资金			
单位持有人资本		1,044,664	750,966
储备金		281,705	277,674
单位持有人资金总额	9	1,326,369	1,028,640
非流动负债			
租户按金	10	35,984	24,936
融资	11	264,434	263,857
		300,418	288,793
流动负债			
应付账款与应计项目	10	39,761	34,943
融资	11	419,335	264,147
总流动负债		459,096	299,090
总负债		759,514	587,883
单位持有人总资金和负债		2,085,883	1,616,523
资产净值("NAV")		1,326,369	1,028,640
流通中的单位数量(千单位)		547,522	461,239
每单位资产净值(令吉)			
- 收益分派前		2.4225	2.2302
- 收益分派后		2.4080 [#]	2.1832

资产净值 (NAV) 反映的是2015年2月27日应支付之每单位1.45仙的2014年最后一期收益分派。

第134-165页的附注为此财务报表的组成部分。

损益表 及其它综合收益

截至2014年12月31日

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
总收入			
- 已变现		137,625	141,314
- 未变现 (与未入账的应收租赁收入有关)		2,424	2,271
产业运营开支	12	140,049	143,585
	13	(21,553)	(20,812)
产业净收入		118,496	122,773
盈利收入		1,210	667
脱售投资产业的净收益		1,614	-
投资产业的公允价值之变动			
- 按估值	4	25,970	27,206
- 未入账的应收租赁收入	4	(2,424)	(2,271)
金融衍生产品的公允价值之变动		455	(366)
按摊余成本计算之金融负债净损益		2,744	(86)
产业与投资净收入		148,065	147,923
管理公司费用	1(b)	10,400	10,051
信托公司费用	1(c)	564	515
审计公司费用			
- 审计		103	103
- 其他服务		11	11
税务代理费		18	26
被确认/(转回)的应收贸易账款减值亏损		37	(30)
折旧	5	298	152
行政开销		1,769	1,384
回教融资成本		23,848	23,837
评估费		562	593
非产业开支		37,610	36,642
税前净收入		110,455	111,281
所得税支出	14	-	-
单位持有人应占年度净收入		110,455	111,281
其他综合收益, 税后净额			
已或可能重新归类至损益的项目			
现金流量套期		-	407
单位持有人应占年度综合收入总额		110,455	111,688

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
年度净收入的组成部分如下:			
已变现		81,286	84,527
未变现			
- 未变现(与未入账的应收租赁收入有关)		2,424	2,271
- 投资产业的公允价值之变动			
- 按估值	4	25,970	27,206
- 未入账的应收租赁收入	4	(2,424)	(2,271)
- 按摊余成本计算之金融负债净损益		2,744	(86)
金融衍生产品的公允价值之变动		455	(366)
		29,169	26,754
		110,455	111,281
每单位收益(仙)	15	23.64	24.30
流通单位的数量(千单位)			
每单位收益(扣除管理公司费用前)			
- 总收益(仙)		25.87	26.49
- 净收益(仙)		25.87	26.49
收益分派净额			
每单位15.60仙的第一、第二和第三中期收益分派分别支付于2014年6月13日、2014年9月5日和2014年11月28日(2013年:每单位13.80仙支付于2013年6月13日、2013年8月30日和2013年12月13日)。		72,220	63,225
每单位2.70仙的第四中期收益分派支付于2015年1月8日(2013年:无)		12,526	-
每单位1.45仙的最终期收益分派支付于2015年2月27日(2013年:每单位4.70仙支付于2014年2月28日)		7,938	21,678
	16	92,684	84,903
每单位分派			
- 总收入(仙)			
- 中期	16	18.30	13.80
- 最终期	16	1.45	4.70
- 净收入(仙)*			
- 中期	16	18.30	13.80
- 最终期	16	1.45	4.70

* 预扣税将从以下单位持有人类别的分派中扣除:

	预扣税利率	
	2014	2013
居民企业	无 [^]	无 [^]
居民非企业	10%	10%
非居民个人	10%	10%
非居民企业	25%	25%
非居民机构	10%	10%

[^] 以现行利率征税

第134-165页的附注为此财务报表的组成部分。

资产净值 变动表

截至2014年12月31日

	单位持有人总 资本 (千令吉)	可分派		不可分派		单位持有人总 资本 (千令吉)
		已变现收入 (千令吉)	未变现收入 (千令吉)	套期储备金 (千令吉)		
2013年1月1日	735,429	25,617	229,565	(906)		989,705
年度净收入	-	84,527	26,754	-		111,281
现金流量套期	-	-	-	407		407
年度综合收入总额	-	84,527	26,754	407		111,688
现金流量套期-套期终止后重新归类至损益中	-	-	-	499		499
<i>单位持有人的投资与所获分派</i>						
单位配售	15,594	-	-	-		15,594
发行开支	(57)	-	-	-		(57)
单位持有人的所获分派	-	(88,789)	-	-		(88,789)
与单位持有人的总交易金额	15,537	(88,789)	-	-		(73,252)
于2013年12月31日 / 2014年1月1日	750,966	21,355	256,319	-		1,028,640
年度净收入	-	81,286	29,169	-		110,455
变现后的未变现收入	-	9,338	(9,338)	-		-
年度综合收入总额	-	90,624	19,831	-		110,455
<i>单位持有人的投资与所获分派</i>						
发行与配售的单位	297,097	-	-	-		297,097
发行开支	(3,399)	-	-	-		(3,399)
单位持有人的所获分派	-	(106,424)	-	-		(106,424)
与单位持有人的总交易金额	293,698	(106,424)	-	-		187,274
于2014年12月31日	1,044,664	5,555	276,150	-		1,326,369

附注9

第134-165页的附注为此财务报表的组成部分。

现金流量表

截至2014年12月31日

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
营运活动的现金流量			
税前净收入		110,455	111,281
调整事项:			
回教融资成本		23,848	23,837
盈利收入		(1,210)	(667)
投资产业的公允价值之变动			
未入账的应收租赁收入	4	(25,970)	(27,206)
设备折旧	5	298	152
按摊余成本计算之金融负债净损益		(2,744)	86
脱售投资产业的净收入		(1,614)	-
被确认的应收贸易账款减值亏损		37	-
金融衍生产品的公允价值之变动		(455)	366
营运资本变动前的营业收入		102,645	107,849
营运资本之变动:			
应收账款、按金及预付款		(6,216)	22,553
应付账款与应计项目		3,283	5,163
租户按金		6,521	1,352
运营产生的现金		106,233	136,917
退税		-	154
来自营运活动的现金净额		106,233	137,071
投资活动产生的现金流量			
收取的盈利收入		1,210	667
投资产业收购	4	(395,039)	-
设备收购	5	(712)	(2,038)
投资产业提升	4	(18,330)	(28,523)
脱售投资产业所得款项净额		30,214	3,400
投资活动所用现金净额		(382,657)	(26,494)
融资活动产生的现金流量			
已支付的回教融资成本		(23,848)	(23,837)
融资所得款项/(还款)		155,197	(21,505)
融资租赁负债所得款项		568	224
支付予单位持有人的收益分派		(93,898)	(88,789)
发行单位所得款项		297,097	15,594
发行开支	9	(3,399)	(57)
来自/(用于)融资活动的现金净额		331,717	(118,370)
现金及现金等价物的增加/(减少)净额		55,293	(7,793)
于1月1日的现金及现金等价物		34,523	42,316
于12月31日的现金及现金等价物	(i)	89,816	34,523

(i) 现金及现金等价物

现金流量表列出之现金及现金等价物由下列财务状况表中的金额所组成:

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
现金及银行结余	7	9,822	10,617
存放于持牌银行的回教存款	7	80,294	24,206
		90,116	34,823
扣除: 存放于持牌银行的回教存款-质押	7	(300)	(300)
		89,816	34,523

第134-165页的附注为此财务报表的组成部分。

财务报表 附注

1. 总则

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

注册办事处

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

主要营业地点

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

截至2014年12月31日财政年度的财务报表包括Axis-REIT及其专业实体(SPE)Axis REIT Sukuk Berhad的财务报表。Axis REIT Sukuk Berhad是一家成立于马来西亚的公司,其主要业务是代表Axis-REIT进行融资。

Axis-REIT主要参与多元化产业投资组合的投资活动,其首要目的是要通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。Axis-REIT今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的主板上市。

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

(a) 产业管理费用

根据契约,产业管理公司Axis Property Services为Axis-REIT旗下投资产业的管理工作收取物业管理费用。此费用遵照一定收费标准,并符合由证券委员会的房地产投资信托指南要求而修订的1981年估价师、评估师和房地产代理法之规定。产业管理费用于每月月底支付。

(b) 管理公司费用

根据契约,管理公司有权收取Axis-REIT每年资产净值最高1%(2013年:1%)的费用,该费用按每月应计项目而计算并于每月月底支付。截至2014年12月31日,年度的管理公司费用为10,399,901令吉(2013年:10,051,289令吉),占每月资产净值的1%(2013年:1%)。

管理公司还有权从Axis-REIT直接或间接收购或脱售的任何投资产业中分别获得收购价或脱售价1%或0.5%(2013年:1%或0.5%)的收购费或脱售费,而这些费用将在完成收购或脱售后支付。截至2014年12月31日,该年度的收购费为3,890,000令吉(2013年:无),占收购价格的1%。收购费包含在已收购投资产业的收购成本之中(附注4)。

截至2014年12月31日的脱售价为170,000令吉(2013年:无),占脱售价格的0.5%。

(c) 信托公司费用

根据契约,信托公司有权收取Axis-REIT每年资产净值0.05%(2013年:0.05%)的费用,该费用按每月应计项目而计算并于每月月底支付。截至2014年12月31日,年度的信托公司费用为564,421令吉(2013年:514,749令吉)。

本财务报表已于2015年2月13日获管理公司董事局批准。

2. 编制基准

(a) 合规声明

Axis-REIT财务报表根据契约的规定、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、适用证券法、马来西亚财务报告准则(MFRS)、国际财务报告准则以及马来西亚一般公认的会计准则进行编制。这些财务报表也遵循马来西亚证券交易所上市条例的适用披露规定。

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

由2014年7月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- 对MFRS 1, 首次采用财务报告准则(2011-2013周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 2, 以股份为基础之付款(2010-2012周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 3, 业务合并(2010-2012及2011-2013周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 8, 经营分部(2010-2012周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 13, 公允价值计量(2010-2012及2011-2013周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 116, 产业、工厂和设备(2010-2012周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 119, 雇员福利-固定福利计划: 员工捐款的修订
- 对MFRS 124, 关联方披露(2010-2012周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 138, 无形资产(2010-2012周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 140, 投资产业(2011-2013周期之年度改进)的修订

由2016年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- 对MFRS 5, 持有待售及终止经营的非流动资产(2012-2014周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 7, 金融工具: 披露(2012-2014周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 10, 合并财务报表; 以及MFRS128, 联营公司与合营企业之投资 - 一名投资者及其联营公司或合营企业之间的资产出售或贡献的修订
- 对MFRS 10, 合并财务报表; MFRS 12, 对其他实体的权益披露; 以及MFRS128, 联营公司与合营企业之投资 - 各投资实体: 应用合并豁免的修订
- 对MFRS 11, 联合协议 - 收购联合经营权益之核算的修订
- MFRS 14, 监管递延账户
- 对MFRS 101, 财务报表的呈报 - 信息披露计划
- 对MFRS 116, 物业、厂房及设备; 以及MFRS 138, 无形资产 - 可接受的折旧与摊销方法之阐明的修订
- 对MFRS 116, 物业、厂房及设备; 以及MFRS 141, 农业 - 生产性植物的修订
- 对MFRS 119, 雇员福利(2012-2014周期之年度改进)的修订
- 对MFRS 127, 独立财务报表 - 独立财务报表中权益法的修订
- 对MFRS 134, 中期财务报告(2012-2014周期之年度改进)的修订

由2017年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

- MFRS 15, 源自客户合同之收益

由2018年1月1日或之后开始之年度期间生效的MFRS、诠释和修订

MFRS 9, 金融工具(2014年)

财务报表 附注

2. 编制基准(续)

(a) 合规性声明(续)

Axis-REIT计划采纳的准则、修订和诠释:

- 从2015年1月1日起开始的年度期间,对于自2014年7月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或诠释;不适用于Axis-REIT的MFRS 2、MFRS 119和MFRS 138除外。
- 从2016年1月1日起开始的年度期间,对于自2016年1月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或诠释;不适用于Axis-REIT的MFRS 119除外。
- 从2017年1月1日起开始的年度期间,对于自2017年1月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或诠释。
- 从2018年1月1日起开始的年度期间,对于自2018年1月1日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或诠释。

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

(i) MFRS 15, 源自客户合同之收益

MFRS 15取代了MFRS 111, 建筑合同; MFRS 118, 收入; IC Interpretation13, 客户忠诚度计划; IC Interpretation15, 房地产施工协议; IC Interpretation18, 客户转让的资产; IC Interpretation131, 收入-涉及广告服务的易货交易的指南。

Axis-REIT目前正在评估采纳MFRS 15可能产生的财务影响。

(ii) MFRS 9, 金融工具(2014年)

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

Axis-REIT目前正在评估采纳MFRS 9可能产生的财务影响。

(b) 计量基准

若无额外说明,财务报表是按过去的成本为基础而编制的。

(c) 记账与呈报货币

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

(d) 估计和判断的应用

为遵从MFRS准则,管理公司在编制财务报表时需作出影响会计政策以及资产、负债、收入和开支的呈报金额之判断、估计和假设。

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

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

3. 首要的会计政策

除非另有说明，载于下文的会计政策已一致地应用于财务报表所有时期的数据当中。

(a) 合并基准

(i) 专业实体

Axis-REIT已设立了代表Axis-REIT筹集资金以收购投资物业的专业实体(SPE)。按SPE与Axis-REIT之间经评估的关联性、风险和回报关系，SPE仅是一个合并实体，且管控权归Axis-REIT所有。SPE由Axis-REIT所管治，其管理层的决策权更受后者严格限制，因此Axis-REIT可获得与SPE的营运和净资产相关的大部分利益，但亦须承担与SPE活动带来的大部分风险，及有关SPE或其资产的剩余或所有权的风险。

(b) 金融工具

(i) 首次认列和计量

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

金融工具按其公允价值作出首次认列，如果金融工具不是按照收益或损失计量的公允价值，则应外加与收购或金融工具发行直接有关的交易成本。

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

(ii) 金融工具分类及其计量

Axis-REIT将金融工具作以下分类：

金融资产

(a) 以公允价值经损益表入账的金融资产

以公允价值经损益表入账的分类包括持有待交易的金融资产，其中包括金融衍生产品(不包括财务担保合同或指定的生效中的套期工具之衍生工具)，或首次认列时特别指定归入此分类的金融资产。

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

其它以公允价值经损益表入账的金融资产分类，将以其公允价值按损益表中认列的收益或亏损而计量。

(b) 融资和应收款项

融资和应收款项类别包含了未在活跃市场上报价的债务工具。

归类为融资和应收账款的金融资产，将以实际利率法按摊余成本计量。

Axis-REIT不具有或提供任何贷款。

以公允价值经损益表入账以外的所有金融资产，都必须作减值审查(参阅附注3(h)(i))。

财务报表 附注

3. 首要的会计政策(续)

(b) 金融工具(续)

(ii) 金融工具分类及其计量(续)

金融负债

除了经损益表入账的那些被归类为公允价值的部分以外，所有的金融负债皆按摊余成本计量。

以公允价值经损益表入账的分类包括作为衍生工具的金融负债(但不包括财务担保合同或指定的生效中的套期工具之衍生工具)，或首次认列时特别指定归入此分类的金融负债。

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

其它以公允价值经损益表入账的金融负债分类，将以其公允价值按损益表中认列的收益或亏损而计量。

(iii) 套期会计

现金流量套期

现金流量套期是指对现金流量变动风险进行的套期，该类现金流量变动源于已认列资产或负债或将影响损益的预期可达成交易。在现金流量套期里，被确定为有效保值的套期工具之损益部分将于综合收入中认列，而无效保值的部分，则计入当期损益。

认列于综合收入的累计损益，将于同期或在影响损益的已套期预期现金流量期间，从权益重新归类到损益表中。若套期项目属于非金融资产或金融负债，则认列于其它综合收入中的相关损益将从权益中扣除，并计入资产或负债的初始数额。然而，认列于其它综合收入中的在未来期限也无法弥补的亏损将从权益重新归类到损益表中。

一旦套期工具到期或被出售、终止或行使，或指定套期被撤销后，该套期将停止生效且预期交易也将无法达成。若该套期是为预期交易而设，则套期工具的累计损益将保留于权益当中，直至预期交易达成为止。当预期交易无法达成时，认列于其它综合收入中的所有相关损益将重新归类到损益表中。

(iv) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流量的合同权利到期，或无法保留金融资产的控制权，或金融资产所有权上所有的风险和报酬转移给另一方时，则该项金融资产或部分金融资产将被除列。当金融资产除列时，其账面价值与收到的对价总额之间的差异(包括所有获得的新资产扣除所有的新负债)与任何按权益认列的累计损益将列入损益表中。

当且仅当合同规定的债务解除、撤销或到期时，金融负债或其中部分负债将被除列。当金融负债除列时，其金融负债账面价值的差额可能消失，或转移给另一方，且已付对价包括任何已转移的非现金资产或已承担的负债，也将认列于损益表中。

3. 首要的会计政策(续)

(c) 投资产业

以公允价值列账的投资产业

投资产业是指拥有永久地契或租凭地契，并为赚取租金收入或获取资本增值或两者兼具的产业。

投资产业价格最初以成本计量，之后则根据当期损益表中认列的公允价值之变动计量。

成本包括直接归属于投资产业收购行动中的开支。

当产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，则该投资产业将被除列。脱售产业净收益和账面价值之间的差额将在项目除列期间认列于损益表中。

(d) 设备

(i) 认列和计量

设备物项按成本扣除任何累计折旧和任何累计减值亏损进行计量。

成本包括直接归属于资产购置的开支，以及让该资产达到运营条件并实现其拟定用途而直接相关的其他成本，同时也包括从楼盘拆除和取出物品以及重新安装的费用。自行建造固定资产则还包括原材料及直接的人工成本。成本亦包以外币购买设备时，在符合条件的现金流量套期内把权益中的损益转移出来的费用。

需以软件操作的设备，则购买软件的费用也融为成本的一部分。

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

将脱售所得款项与设备的账面金额作对比所得出的脱售设备物项之净损益，将认列于损益表中的“其它收入”与“其他开支”一览。

(ii) 后续成本

更换某设备物项零件的所需成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该零件将来能为Axis-REIT带来经济效益，且其成本能够可靠地进行计量。被替换的零件之账面金额将于损益表中除列。设备的日常维护成本也认列于损益表中。

(iii) 折旧

折旧是按资产成本扣除其残余价值而计量。个别资产的首要部件将接受评估，而当设备物项的主要部件具有不同使用年限时，各(主要)部件将作为单独的物项进行折旧计量。

具有不同使用年限的个别首要设备部件之折旧将按直线法认列于损益表中。当前物项与比较物项的预计使用年限按本金年利率呈列如下：

- 办公设备 10%
- 停车场设施 10%
- 软件 10%

审计部将于汇报期期末对折旧方法、使用年限和残余价值作审查，并给予适当调整。

财务报表 附注

3. 首要的会计政策(续)

(e) 租赁

(i) 融资租赁

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

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

(ii) 经营租赁

Axis-REIT将不包含所有假设风险和回报的所有权之租赁归类为经营租赁；且除了经营租赁持有的产业权益外，租赁资产并不认列于Axis-REIT的财务状况表中。以赚取租金收入或获取资本增值为目的或两者兼具的经营租赁持有的物业权益，被归类为投资产业并以公允价值模式计量。

(f) 持有待售的非流动资产

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

在归类为持有待售之前，这些资产将按照Axis-REIT的会计政策重新计量。资产在过后将按其账面价值或公允价值两者中较小值的数额扣除出售成本进行计量。

(g) 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的回教存款，以及价值变动风险不大的高流动性且符合回教教义的投资。出于现金流量表为目的，现金和现金等价物都以银行透支和回教抵押存款的净额呈报。

(h) 减值

(i) 金融资产

不论是否存在因单一或多项对资产的未来预期现金流量造成影响的事件而导致减值的客观证据，所有金融资产(除了经损益表归类为公允价值的金融资产)都应在每个报告日进行评估。至于未来可能发生的亏损事件，无论其发生机率有多高，都不予以认列。对于权益工具而言，公允价值大幅度降低或持续减少至低于其成本时就成为了一项减值的客观证据。若出现任何上述客观证据，则必须对金融资产的减值亏损作估算。

贷款和应收账款的减值亏损将于损益表中认列，并以该资产的账面金额与按资产的实际利率贴现之预计未来现金流量的现值差异计量。使用备抵账户将使资产的账面金额减少。

3. 首要的会计政策(续)

(h) 减值(续)

(ii) 其他资产

其他资产的账面金额(按公允价值计量的投资产业和归类为持有待售的非流动资产除外)将于每个汇报期末作审核以确定其是否存有任何减值迹象。若存在此类减值迹象,则应对资产的可回收金额作估算。

出于减值测试为目的,所有资产将重组为若干最小规模的组合,并在持续使用时生成现金流入量,且与其他生成现金流入量的资产或现金生成单位保持个别的独立操作。

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危险的税前贴现率将预计未来现金流量贴现至其现值。

若某项资产的账面价值或其现金生成单元超过其可收回的账面金额,则将其确认为减值亏损。

减值亏损将于损益表中认列。

在前期确认的减值亏损将于每个汇报期末进行评估,以审查是否有任何迹象表明损失已经降低或不复存在。在最近一次确认了减值亏损后,用于确定可收回账面金额的估算若有更改,则减值亏损将予以转回。

若已无任何确认的减值亏损迹象,则减值亏损可在资产的账面价值不超过已确定的账面价值扣除折旧或摊销的所得之条件范围内实现转回。减值损失的转回将记入该转回被确认的财政年度之损益表中。

(i) 拨备

若因过去事件而负起了能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负债的具体危险的税前利率将预计未来现金流量贴现后,方可鉴定拨备的数额。

(j) 权益工具

归类为权益的工具按初始认列的价格计算,而非于随后再重新计算。

(i) 发行开支

发行归类为权益的工具之直接应占成本,被认列为权益的扣除费用。

(ii) 单位

单位被归类为权益。

财务报表 附注

3. 首要的会计政策(续)

(k) 营收

(i) 租金收入

租金收入源自于投资产业的出租，包括在出租地段和停车场以及相关方面所获取的收入。

从投资产业获取的租金收入，按其租赁期限以直线法认列于损益表中。直线法非唯一的会计方法，任何能体现租赁资产最大利益的会计法，我们都将予以采纳。

(ii) 盈利收入

应计盈利收入按实际利率法认列于损益表中。

(l) 开支

(i) 产业开支

产业开支包含了产业管理费、免役租与评估费，以及应由Axis-REIT承担的与投资产业相关的其他产业支出。

产业管理费采用附注1(a)规定的适用公式并按应计基准进行认列。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用采用附注1(b)规定的适用公式并按应计基准进行认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用采用附注1(c)规定的适用公式并按应计基准进行认列。

(iv) 回教融资成本

融资时所产生的回教融资成本，按该产生期间以实际利率法记账。

(m) 所得税

所得税开支包括当期所得税和递延所得税。除非所得税开支在某种程度上与业务组合相关，或其项目直接在权益或其他综合收入中认列，否则当期所得税和递延所得税将认列于损益表中。

当期所得税是指在汇报期末采用已颁布或实质上已执行的税率，并按往年度应付税收的任何调整计算而得的年度应纳税收入或亏损之应纳或应收的预期税务。

若财务状况表与其计税基础中的资产与负债的账面数额之间存在暂时性差异，则递延所得税将按债务法进行认列。递延所得税无法在下列的暂时性差异情况中予以认列：商誉初始确认之时；非商业交易组合中对会计与应纳税之损益毫无影响的初始认列之资产或负债。递延所得税是在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的法律，按应用于暂时性差异转回时的税率进行计量。

3. 首要的会计政策(续)

(m) 所得税(续)

当投资产业按会计政策附注3(c)计量其账面的公允价值时，除了可折旧、不出售兼具有持续获取经济利益目的资产以外，递延所得税的数额将根据以汇报日账面值出售的资产之税率进行认列。在所有其它情况之下，递延所得税将按资产与负债之账面价值的预期变现或结算，在汇报期末根据已颁布或实质上已执行的税率进行计量。递延税金资产与负债不予以贴现计算。

在涉及由同一个税务机关向同一个纳税实体征收所得税，或向不同的纳税实体征收，但该实体有意按净额为当期税金负债与资产作结算、或其税金资产与负债将同步变现之际，若存有法定权利将当期税金负债与资产抵消，则递延税金资产与负债也可抵销。

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

(n) 公允价值计量

资产或负债的公允价值需要根据在计量日之市场参与者之间的有序交易中出售资产所获取的价格或转移负债所支付的价格来确定。该计量假定出售资产或转移负债是于主要市场，或在主要市场不存的情况下于最有利的市场中达成交易。

至于非金融资产，计量其公允价值的考量因素包括市场参与者的经济效益创造能力，而该能力是指市场参与者是否能实现产业之最大交易量和最高活跃度，或出售给另一名实现物业之最大交易量和最高活跃度的市场参与者。

Axis-REIT使用一切可观察的市场数据以测定资产或负债的公允价值。公允价值根据下列的估值方法被归类到不同的公允价值层级之中：

- 第1级：Axis-REIT可于计量日获取相同资产或负债在活跃市场中的(未经调整)报价。
- 第2级：在第1级所包含的资产或负债的报价以外的，可直接或间接观察到的输入资料。
- 第3级：无法观察的有关资产或负债的输入资料。

Axis-REIT将对在公允价值层级间作转移的活动日期或致使该转移的变动情形进行认列。

4. 投资产业

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
以公允价值认列的土地与建筑物			
于1月1日		1,543,248	1,519,519
收购		395,039	-
提升		18,330	28,523
公允价值的变动		25,970	27,206
重新归类为持有待售资产	8	-	(32,000)
于12月31日		1,982,587	1,543,248

财务报表 附注

4. 投资产业(续)

产业名称	土地 使用权	租赁 期限 (年)	剩余 租赁期限 (年)	地点	当前用途	截至 2014年12月 31日的 入住率(%)	截至 2014年12月31日 的公允价值 (千令吉)	截至 2014年12月31日 的初始收购成本 的千令吉	截至 2014年12月31日 的公允价值占 资产净值之 百分比(%)
Menara Axis * ##	租赁地契	99	51	八打灵再也	商用办公	100.0	118,000	71,440	8.9
Crystal Plaza ^ ###	租赁地契	99	45	八打灵再也	商用办公	81.3	109,000	56,400	8.2
Axis Business Park ^ ###	租赁地契	99	46	八打灵再也	办公/工业	58.5	119,000	84,600	9.0
Infinite Centre ^^ #	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公/工业	69.0	41,500	25,450	3.1
Wisma Kemajuan ^ #	租赁地契	99	51	八打灵再也	办公/工业	97.4	57,700	29,192	4.4
Axis Business Campus ^ #	租赁地契	99	53/57	八打灵再也	办公/工业	-	68,000	32,681	5.1
Axis Shah Alam DC 1 * #	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	25,700	18,783	1.9
Giant Hypermarket ^^ #	永久地契	-	-	双溪大年	霸级市场	100.0	41,000	38,678	3.1
FCI Senai ^^^ #	租赁地契	60	53	士乃(柔佛)	生产设施	100.0	16,000	12,538	1.2
Fonterra HQ * #	永久地契	-	-	莎阿南	办公/工业	85.0	15,000	7,352	1.1
Quattro West ^^ ###	租赁地契	99	58	八打灵再也	商用办公	84.2	55,800	40,376	4.2
Sirateq Data Centre ^^^^ #	租赁地契	99	54	八打灵再也	办公/工业	100.0	53,000	37,549	4.0
BMW Centre PTP ^^^ #	租赁地契	60	41	丹绒帕拉帕	仓库/物流	100.0	30,000	27,470	2.3
Niro Warehouse ** #	租赁地契	60	37	斯港	仓库/物流	100.0	17,700	14,811	1.3
Delifi Warehouse ** #	租赁地契	60	53	巴西古当	仓库/物流	100.0	15,600	12,743	1.2
Axis Vista ^^ #	租赁地契	99	52	巴西古当	仓库/物流	100.0	56,039	32,481	4.2
Axis Steel Centre ^^ #	租赁地契	99	88	八打灵再也	办公/工业	100.0	70,000	65,882	5.3
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ #	永久地契	-	-	巴生	仓库/物流	100.0	94,500	72,636	7.1
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 *** #	租赁地契	60	39	巴生	仓库/物流	100.0	20,200	17,695	1.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 *** #	租赁地契	60	39	威省	仓库/物流	100.0	8,000	6,981	0.6
Tesco Bukit Indah ^^^ #	永久地契	-	-	威省	仓库/物流	100.0	90,500	76,750	6.8
Axis PDI Centre ^^^^	租赁地契	99	77	新山	霸级市场	100.0	92,000	86,146	6.9
Axis Technology Centre *	租赁地契	99	53	瓜拉冷岳	仓库/物流	88.3	53,000	49,697	4.0
D8 Logistics Warehouse ** #	租赁地契	60	41	八打灵再也	办公/工业	100.0	32,500	30,521	2.5
Axis Eureka ^^^^ #	永久地契	-	-	新山	仓库/物流	62.1	53,000	52,050	4.0
Bayan Lepas Distribution Centre ^^ #	租赁地契	60	48	峇六拜	商用办公	100.0	50,579	49,471	3.8
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ****	租赁地契	60	38/54	威省	仓库/物流	100.0	63,534	60,139	4.8
Emerson Industrial Facility Nilai **** #	租赁地契	99	81	汝来	生产设施	100.0	29,490	27,011	2.2
Wisma Academy Parcel ^ #	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公/工业	94.3	77,000	74,242	5.8
The Annex ^ #	租赁地契	99	48	八打灵再也	办公/工业	100.0	17,000	12,289	1.3
Axis MRO Hub ^^^^	租赁地契	99	71	莎阿南	生产设施	100.0	53,000	53,357	4.0
Axis Shah Alam DC 3 ****	永久地契	-	-	莎阿南	仓库/物流	100.0	183,245	185,661	13.8
Axis Steel Centre @ SILC * #	永久地契	-	-	莎阿南	生产设施	100.0	156,000	156,020	11.8
Investment properties							1,982,587	1,619,092	

4. 投资产业(续)

- * 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2014年11月11日、2014年11月12日、2014年11月12日、2014年11月10日和2014年8月15日以投资估价法对Menara Axis、Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Axis Technology Centre和Axis Steel Centre @ SiLC由CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd.展开了估值。
 - ** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Johor) Sdn. Bhd.分别于2014年11月10日、2014年11月11日和2014年11月11日以投资估价法对Niro Warehouse、Delfi Warehouse和D8 Logistics Warehouse展开了估值。
 - *** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Penang) Sdn. Bhd. 于2014年11月10日以投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 1和Seberang Prai Logistic Warehouse 2展开了估值。
 - **** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 于2014年10月21日和2014年7月2日分别以比较和投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 3展开了估值。
 - ***** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Knight Frank Malaysia Sdn Bhd. 于2014年7月4日以投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 3展开了估值。
 - ^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd.分别于2014年11月5日、2014年12月31日、2014年11月18日、2014年11月5日、2014年11月6日和2014年11月6日以投资和成本估价法对Crystal Plaza、Axis Business Park、Wisma Kemajuan、Axis Business Campu、Wisma Academy Parcel和The Annex展开了估值。
 - ^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd.分别于2014年11月12日、2014年11月11日、2014年11月7日、2014年7月7日、2014年11月13日和2014年8月6日以投资和比较估价法对Infinite Centre、Giant Hypermarket、Quattro West、Axis Vista、Axis Steel Centre 和 Bayan Lepas Distribution Centre展开了估值。
 - ^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd.分别于2014年11月13日、2014年11月14日、2014年11月6日和2014年11月11日以投资估价法对FCI Senai、BMW Centre PTP、Bukit Raja Distribution Centre和Tesco Bukit Indah展开了估值。
 - ^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.于2014年11月19日以投资估价法对Strateq Data Centre、Axis PDI Centre和Axis Eureka展开了估值。
 - ^^^^^注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd. 于2014年6月30日以投资估价法对Axis MRO Hub展开了估值。
 - # 此为金融机构向Axis-REIT提供循环信贷设施所承押的产业(附注11)。
 - ## 此为面值110,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk)持有人所承押的产业(附注11)。
 - ### 此为面值155,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk)持有人所承押的产业(附注11)。
- 3,890,000令吉(2013: 无)的投资产业收购成本当中包含了支付予管理公司的收购费用(附注 1(b))。

财务报表 附注

4. 投资产业(续)

下列与投资产业相关的内容已于损益表中认列：

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
总收入			
- 已变现		137,625	141,314
- 未变现(与未入账的应收租赁收入有关)		2,424	2,271
	12	140,049	143,585
产业营运开支	13	(21,553)	(20,812)
产业净收入		118,496	122,773

4.1 公允价值信息

截至2014年12月31日，投资产业的公允价值达1,982,587,000令吉(2013年：1,543,248,000令吉)，归类为持有待售之投资产业的公允价值则是0令吉(2013年：32,000,000令吉)(附注8)；这两项公允价值根据MFRS13以不可观察输入值一同归类到公允价值层级中的第3级。

第3级公允价值

下表显示了第3级公允价值的对帐：

	2014 千令吉	2013 千令吉
于1月1日	1,543,248	1,519,519
附加	413,369	28,523
归类为持有待售的资产	-	(32,000)
	1,956,617	1,516,042
损益表中认列的收益和亏损 公允价值之变动-未变现	25,970	27,206
于12月31日	1,982,587	1,543,248

4. 投资产业(续)

4.1 公允价值信息(续)

下表列出用以确认第3等级公允价值的估值技术，以及估值模型所使用的显要的不可观察之输入值。

估值技术	首要的不可观察之输入值	首要的不可观察之输入值与公允价值计量之间的相互关系
<p>投资法以接受估价产业相关的收入和支出数据作为考量，并通过资本化过程对其价值进行估算。资本化将收入金额转换成估计价值，进而对收入(一般为净收入)与其关联的某种定义的数值类型作出分析。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值。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 风险调整后的资本化比率介于6.50%-8.55%(2013年: 6.50%-8.25%)。 • 风险调整贴现率介于7.00%-8.50%(2013年: 7.00%-8.50%)。 	<p>估算的公允价值将会增加(减少)，倘若:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 风险调整后的资本化比率减少(增加)。 • 风险调整贴现率减少(增加)。
<p>比较法以类似或替代产业的销售情况以及相关的市场数据作为考量，并通过涉及比较的程序展开估值。一般上，接受估值的产业将与开放市场上已完成交易的类似产业的销售进行比较。上市和发行也可列为考量因素。以此方式所作的估值将受用于比较的产业交易的时间和特性(例如位置、交通便利性、建筑设计、规模大小和条件等)的极大影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 调整后的土地价格介于每平方米35.00 - 40.00令吉(2013年: 每平方米27.00 - 58.59令吉)，以及每平方米372.00 - 378.00令吉。 • 加权平均值: 每平方米36.00令吉(2013年: 每平方米34.00令吉)，以及每平方米370.00令吉。 	<p>估算的公允价值将会增加(减少)，倘若:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 调整后的每平方米土地价格增加(减少)。 • 每平方米的加权平均值增加(减少)。
<p>成本法以土地价值的组成部分与建筑物成本的总和作为考量。土地价值的组成部分根据位置、地块面积大小、交通便利性及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有物理状况的当前估计来确定。建筑物的重建或重置成本衍生于材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。以此方法进行估值将受到产业所处位置、材料和劳动力市场价格的极大影响。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 土地价值介于每平方米170-200令吉(2013年: 每平方米170-200令吉)，以及每平方米220令吉(2013年: 每平方米210令吉)。 • 主建筑面积成本介于每平方米110令吉(2013年: 每平方米110令吉)，以及每平方米90令吉(2013年: 每平方米90令吉)。 • 每年折旧率介于0%(2013年: 0%)，以及33%(2013年: 33%)。 	<p>估算的公允价值将会增加(减少)，倘若:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 土地价值增加(减少)。 • 主建筑面积成本增加(减少)。 • 折旧率减少(增加)。

Axis-REIT对第三级公允价值所采用的估值程序

投资产业的公允价值由外部兼独立的产业估值师所确定，而该估值师必须持有受认证的专业资格且对产业的所在地和类别具有近期估值的经验。Axis-REIT投资产业产品组合中的每一处产业在每一年都要接受评估。

最高交易量和最佳活跃度

Axis-REIT当前的产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，不同的使用可更最大限度地发挥产业的价值。

财务报表 附注

4. 投资产业(续)

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

归类为持有待售的投资产业(附注8)
投资产业

4. 投资产业(续)

- * 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd.分别于2013年8月2日、2013年3月13日、2013年5月3日、2013年12月2日、2013年6月4日和2013年5月3日以投资估价法对 Menara Axis、Axis Shah Alam DC 1、Fonterra HQ、Axis Vista、Bukit Raja Distribution Centre和Axis Technology Centre展开了估值。
- ** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Johor) Sdn. Bhd.分别于2013年9月13日、2013年9月13日和2013年4月15日以投资估价法对Niro Warehouse、Delfi Warehouse和D8 Logistics Warehouse展开了估值。
- *** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CB Richard Ellis (Penang) Sdn. Bhd.分别于2013年6月5日、2013年6月5日和2013年2月28日以投资估价法对Seberang Prai Logistic Warehouse 1、Seberang Prai Logistic Warehouse 2、Bayan Lepas Distribution Centre和Seberang Prai Logistic Warehouse 3展开了估值。
- **** 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd.于2013年12月3日以投资估价法对 Emerson Industrial Facility Nilai展开了估值。
- ^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司PA International Property Consultants (KL) Sdn. Bhd.分别于2013年8月1日、2013年8月5日、2013年12月3日、2013年12月3日和2013年12月3日以投资和成本估价法对Crystal Plaza、Axis Business Park、Axis Business Campus、Wisma Academy Parcel和The Annex展开了估值。
- ^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd.分别于2013年8月1日、2013年6月4日、2013年5月8日和2013年12月6日以投资估价法对 Infinite Centre、Giant Hypermarket、Quattro West和Axis Steel Centre展开了估值。
- ^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd.分别于2013年7月30日、2013年7月3日、2013年6月4日和2013年7月29日以投资估价法对Axis Plaza、FCI Senai、BMW Centre PTP和Tesco Bukit Indah展开了估值。
- ^^^^ 注册于大马估价师、评估师及产业代理局的独立专业估值公司First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd.分别于2013年12月2日、2013年9月11日、2013年5月2日和2013年12月5日对Wisma Kemajuan、Strateq Data Centre、Axis PDI Centre和Axis Eureka展开了估值。
- # 此为金融机构向 Axis-REIT 提供循环信贷设施所承押的产业(附注11)。
- ## 此为面值110,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk)持有人所承押的产业(附注11)。
- ### 此为面值155,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk)持有人所承押的产业(附注11)。

财务报表 附注

5. 设备

成本

于2013年1月1日	
附加	
于2013年12月31日/2014年1月1日	
附加	
于2014年12月31日	

累计折旧

于2013年1月1日	
年度折旧	
于2013年12月31日/2014年1月1日	
年度折旧	
于2014年12月31日	

面值

于2014年12月31日	
于2013年12月31日	

办公设备 千令吉	停车场设备 千令吉	软件 千令吉	总计 千令吉
12	564	-	576
3	1,541	494	2,038
15	2,105	494	2,614
-	498	214	712
15	2,603	708	3,326
1	54	-	55
1	117	34	152
2	171	34	207
1	230	67	298
3	401	101	505
12	2,202	607	2,821
13	1,934	460	2,407

6. 应收账款、按金及预付款

贸易

贸易应收账款

非贸易

其它应收账款
预付款及按金
符合回教教义之衍生资产

2014 千令吉	2013 千令吉
574	1,072
6,996	718
2,654	2,255
135	-
9,758	2,973
10,359	4,045

7. 现金及现金等价物

现金及银行结存
存放于持牌银行的回教存款

2014 千令吉	2013 千令吉
9,822	10,617
80,294	24,206
90,116	34,823

存放于持牌银行的300,000令吉(2013年: 300,000令吉)回教存款乃作为银行授予Axis-REIT银行设施的质押(附注11)。

8. 归类为持有待售的资产

2013年12月26日，Axis-REIT签订了以对价34,000,000令吉脱售Axis Plaza(简称“该产业”)的投资产业买卖合同。
该产业于2014年3月25日完成脱售交易。

9. 单位持有人的基金总额

9.1 单位持有人的资本

	2014 单位数量 千单位	2013 单位数量 千单位
已授权:		
于1月1日	461,239	456,517
年内增加	86,283	4,722
于12月31日	547,522	461,239
已发行及缴足:		
于1月1日	461,239	456,517
为筹资而发行	83,822	-
为收益分派再投资计划 (IDRP) 而发行	2,461	4,722
于12月31日	547,522	461,239
	2014 千令吉	2013 千令吉
于1月1日	750,966	735,429
新单位发行:		
单位价格3.20令吉共2,461,009个单位，单位价格3.60令吉共242,000个单位，单位价格3.45令吉共83,579,942个单位(2013年：单位价格3.40令吉共2,423,762个单位，以及单位价格3.20令吉共2,298,106个单位)	297,097	15,594
发行开支(附注17)	(3,399)	(57)
于12月31日	1,044,664	750,966

财务报表 附注

9. 单位持有人的基金总额(续)

9.2 首要单位持有人、董事及其关联方所持有的单位

截至2014年12月31日，管理公司持有Axis-REIT的242,000个单位(2013年：无)。管理公司的董事及其关联方亦持有Axis-REIT的单位，详情如下：

	2014		2013	
	单位数量 千单位	市场价值 千令吉	单位数量 千单位	市场价值 千令吉
由管理公司董事所操控且拥有直接持有单位的公 司：				
Axis REIT Managers Berhad ^	242	876	-	-
Axis-REIT首要单位持有人在Axis-REIT的直接持有 单位：				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,338	98,963	27,000	79,110
Alex Lee Lao #	-	-	24,723	72,438
管理公司董事在Axis-REIT的直接持有单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	14,253	51,596	13,967	40,923
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	10	36	10	29
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,338	98,963	27,000	79,110
Dato' George Stewart LaBrooy	222	804	171	501
Alex Lee Lao #	25,076	90,775	24,723	72,438
Leong Kit May	21	76	21	62
Jancis Anne Que Lao ##	415	1,502	-	-
管理公司董事在Axis-REIT的间接持有单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah *	5,268	19,070	4,995	14,636
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee **	242	876	-	-
Alex Lee Lao ***	1,781	6,447	1,530	4,483
管理公司董事亲属的直接持有单位：				
Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)	4,991	18,067	4,960	14,533
Leon Lee Lao	1,125	4,072	1,119	3,279
Yin-Yong Lee Lao	414	1,499	411	1,204
Tan Siew Geok	346	1,253	344	1,008
Jeanette Ivy Robertson Lomax	407	1,473	407	1,193
Amanda Tan Myhre	35	128	35	103
John Lee Lao	306	1,108	304	891
Dean Lee Lao	607	2,197	603	1,767
Datin Janet Mary Kay	20	72	20	59

附注：

Alex Lee Lao是Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah的替任董事。

Jancis Anne Que Lao是Alvin Dim Lao的替任董事。

* 被视为拥有他的配偶Datin Kuyas Emiloglu(又名 Ka Ya-Shih)与他的女儿 Amanda Tan Myhre，以及遵循《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司的直接持有单位之权益。

** 被视为拥有遵循《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司的直接持有单位之权益。

*** 被视为拥有他的兄弟 Yin-Yong Lee Lao 和 Leon Lee Lao，以及遵循《1965年公司法》第6A(4)条款的管理公司的直接持有单位之权益。

^ 管理公司是一家间接由 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah、Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee和 Alex Lee Lao所操控的公司。

截至2014年12月31日，市场价值由单位数量乘以3.62令吉(2013年：2.93令吉)的市场价格来确定。

9. 单位持有人的基金总额(续)

9.3 已变现和未变现的净收入之分类细目

根据马来西亚证券交易所主板市场上市条例第2.06及2.23条款，Axis-REIT截至2014年12月31日的未分派收入细分为已变现和未变现的净收入如下：

	2014 千令吉	2013 千令吉
Axis-REIT的未分派收入总额		
- 已变现	5,555	21,355
- 未变现	276,150	256,319
未分派收入总额	281,705	277,674

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

未变现收入与投资产业的累计公允价值之调整(附注4)、按摊余成本计量的金融负债之净损益，以及衍生工具与未入账的应收租赁收入有关。

10. 应付账款和应计项目

	2014 千令吉	2013 千令吉
非流动		
非贸易		
租户按金-12个月后应付账款	35,984	24,936
流动		
贸易		
贸易应付账款	4,746	4,422
非贸易		
租户按金-12个月内应付账款	8,590	15,861
其他应付账款及应计开支	26,379	14,294
符合回教教义之衍生资产	46	366
	39,761	34,943
	75,745	59,879

无抵押、免息，并于每月期末支付的应付账款及应计开支包含了分别支付予管理公司和产业管理公司的1,086,000令吉(2013年：999,000令吉)和483,000令吉(2013年：485,000令吉)。

财务报表 附注

11. 融资

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
非流动			
回教中期债券 (Sukuk)	11.1	265,000	265,000
融资租赁负债	11.2	821	416
交易成本			
-回教中期券	11.1	(1,387)	(1,559)
		264,434	263,857
流动			
担保循环信贷	11.3	419,025	264,000
融资租赁负债	11.2	310	147
		419,335	264,147
		683,769	528,004

11.1 回教中期债券 (Sukuk)

第一份回教债券

2012年7月13日，Axis REIT通过其特殊目的实体Axis REIT Sukuk Berhad发行了面值110,000,000令吉的回教中期债券 (Sukuk)；而该债券遵循了300,000,000令吉最高票面价值的回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 规定。

回教债券计划的期限是始于2012年7月13日发行首次回教债券日期的十五 (15) 年内。发行110,000,000令吉的回教债券是为Axis-REIT的现有融资机制进行再融资。回教债券共分四批，并分别获得了由RAM Rating Services Behad (RAM) 给出的AAA、AA1、AA2和AA3的长期评级。预期到期日为发行日期算起的10年，法定到期日为发行日期算起的12年。

与110,000,000令吉回教债券相关的1,277,000令吉交易成本，将于发行回教债券的10年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

第一份回教债券以下列事项作抵押：

1. 以下为Axis-REIT第一级第三方法定抵押产业：

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

2. 由CIMB Investment Bank Berhad (主理银行) 法律顾问所推荐的，以及由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和主理银行共同商定的其他担保措施。

11. 融资(续)

11.1 回教中期债券(Sukuk)(续)

第二份回教债券

2013年8月15日, Axis REIT通过其特殊目的实体Axis REIT Sukuk Berhad发行了面值155,000,000令吉的回教中期债券(Sukuk); 而该债券遵循了300,000,000令吉最高票面价值的回教中期债券计划(Sukuk 计划)规定。

发行155,000,000令吉的回教债券是为Axis-REIT的现有融资机制进行再融资。第二次回教债券共分五批, 并分别获得了由RAM Rating Services Behad(RAM)给出的AAA、AAA、AA1、AA2和AA3的长期评级。70,000,000令吉债券的预期到期日为发行日期算起的7年, 法定到期日为发行日期算起的9.5年; 而85,000,000令吉债券的预期到期日为发行日期算起的5年, 法定到期日为发行日期算起的7.5年。

与155,000,000令吉回教债券相关的525,000令吉交易成本, 将于发行第二次回教债券的7年和5年预期期限内进行摊销并记入损益表中。

第二份回教债券以下列事项作抵押:

1. 以下为Axis-REIT第一级第三方法法定抵押产业:
 - (i) PN 12419, Lot No. 91, Seksyen 13, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(Axis Business Park);
 - (ii) PN 50492, Lot No. 1476, Seksyen 14, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(Crystal Plaza);
 - (iii) PN 6871, Lot No. 309, Seksyen 14, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(Menara Axis); 以及
 - (iv) H.S.(D) 59450, PT No. 4, Seksyen 26, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor连同在该地块所有或任何部分兴建或即将兴建的所有建筑物, 以及该地块所有或任何部分附带或即将附带的所有固定设备(Quattro West)。
2. 由主理银行法律顾问所推荐的, 以及由Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad和主理银行共同商定的其他担保措施。

11.2 融资租赁负债

融资租赁负债的每年有效实际利率为3.5%(2013: 3.5%)。

应付的融资租赁负债如下:

	未来最低租		当前最低		未来最低		当前最低	
	赁付款额	利率	租赁付	款额	租赁付	款额	租赁付	款额
	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013	2013
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
少于一年	364	54	310	173	26	147		
一至五年	965	144	821	488	72	416		
	1,329	198	1,131	661	98	563		

财务报表 附注

11. 融资(续)

11.3 具担保之循环信贷

具担保之循环信贷，正如财务报表附注4所阐述的，给予了投资产业担保。

12. 总收入

	2014 千令吉	2013 千令吉
源自于投资产业的租金		
- 已变现	127,969	133,008
- 未变现(与未入账的应收租赁收入有关)	2,424	2,271
停车场收入	6,283	5,572
其它收入	3,373	2,734
	140,049	143,585

13. 产业营运开支

	2014 千令吉	2013 千令吉
评估	3,149	3,352
服务合同和维修	5,462	5,550
产业管理费	2,928	3,020
产业管理报销	2,587	2,511
公用设施	3,601	3,900
其它	3,826	2,479
	21,553	20,812

14. 所得税开支

	2014 千令吉	2013 千令吉
税项支出对帐		
税前净收入	110,455	111,281
大马政府征收25%税率之所得税	27,614	27,820
不可扣税开销	462	472
不需缴税的投资产业公允价值变动之影响	(6,493)	(6,801)
免税收入之	(21,583)	(21,491)
	-	-

根据刊宪于2006年12月31日的(2006年财政法)中的《1967年所得税法》第61A修订条款，在评估年度内，分派给单位持有人的信托总收入达90%(2013年：90%)或更高时，则该评估年度的信托总收入将予以免税。

15. 每单位之收益

每单位之收益是根据该年度的110,455,000令吉(2013年：111,281,000令吉)净收入和该年度的467,203,663(2013年：457,952,689)个加权平均流通单位计算而得。

16. 单位持有人的收益分派

单位持有人的收益分派源自于：

	2014 千令吉	2013 千令吉
已变现的净租金收入		
- 本年	116,072	120,502
- 上一年(已缴)	41	295
变现后的未变现收入	9,338	-
投资产业脱售之净收益	1,614	-
盈利收入	1,210	667
	128,275	121,464
扣除：非产业开支	(37,610)	(36,642)
	90,665	84,822
对可分派收益的调整：		
- 支付予管理公司费用的单位	1,720	-
- 折旧	298	152
- 贸易应收账款的减值损失	37	(30)
	92,720	84,944
扣除：未分派收入	(36)	(41)
	92,684	84,903
每单位分派总额(仙)	19.75	18.50
每单位分派净额(仙)	19.75	18.50

17. 发行开支

	2014 千令吉	2013 千令吉
专业费用	3,260	47
其它开支	139	10
总计	3,399	57

附注 9.1

18. 投资组合周转率

	2014	2013
投资组合周转率(PTR)(次)	0.11	-

PTR是由Axis-REIT年度投资的总收购和总脱售之平均值，对比每季度计算的平均资产净值的所得数额。

由于计算PTR的基准因各房地产投资信托而有所不同，且暂时也没有一个健全的基准可供Axis-REIT参考，以让其PTR值与其他房地产投资信托进行准确比较。

财务报表 附注

19. 管理开支比率

	2014	2013
管理开支比率 (MER) (%)	1.29	1.25

MER是将Axis-REIT所产生的总费用，包括管理公司费用、信托公司费用、审计费、税务代理费和行政费用，与该年度每季度计算的平均资产净值作对比后计算而出。若将Axis-REIT的MER与使用不同计算基准的其他房地产投资信托作比较，其比较结果则不完全正确。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

金融工具的分析如下表所示：

	账面价值 千令吉	贷款和应收 账款 千令吉	经损益表的公 允价值- 持有待售 千令吉
金融资产			
2014			
应收账款和订金	8,462	8,327	135
现金及现金等价物	90,116	90,116	-
	98,578	98,443	135
2013			
应收账款和订金	3,288	3,288	-
现金及现金等价物	34,823	34,823	-
	38,111	38,111	-
金融负债			
2014			
应付款项和应计项目	31,171	31,125	46
租户按金	44,574	44,574	-
融资	682,638	682,638	-
金融租赁负债	1,131	1,131	-
	759,514	759,468	46
2013			
应付款项和应计项目	19,082	18,716	366
租户按金	40,797	40,797	-
融资	527,441	527,441	-
金融租赁负债	563	563	-
	587,883	587,517	366

20. 金融工具(续)

20.2 金融工具分类

	2014 千令吉	2013 千令吉
净收益/(亏损):		
符合回教教义的衍生资产		
- 公允价值之变动	455	133
- 套期终止后被归类到损益表中	-	(499)
融资和应收款项	(37)	30
按摊余成本计量的金融负债	2,744	(86)
总计	3,162	(422)

20.3 金融风险

Axis-REIT在使用其金融工具所面对的风险如下:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

20.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的交易方未能遵从合同义务, 而让Axis-REIT承担的财务损失的风险。Axis-REIT承受的信贷风险主要来自于租户的应收账款。Axis-REIT持续对其租户进行信贷评估, 而所考量事项一般只限于租户的按金而非任何其它的抵押物。

所面对的信用风险、信贷质量和抵押物风险

管理层采纳高效的信贷政策, 并不间断地监察所面对的信贷风险。

所面对的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至汇报期末, 面对最大信贷风险的应收账款以其账面值记入财务状况表中。

管理层已采取适当步骤, 确保既未逾期也未减值的应收账款按其可变现价值计量。Axis-REIT采用账龄分析以监控贸易应收账款的信贷质量。逾期超过90天仍有重大结余的贸易应收账款被视为具有较高风险, 并将单独进行监控。

截至汇报期末, 由贸易应收账款带来的信贷风险金额达574,000令吉(2013年: 1,072,000令吉), 并以租户的按金作抵押。

财务报表 附注

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险 (续)

减值

Axis-REIT仅对贸易应收账款维持了账龄分析。汇报末期时贸易应收账款的账龄如下：

	总额 千令吉	个别减值 千令吉	净额 千令吉
2014			
逾期1-30天	(475)	-	(475)
逾期31-60天	159	-	159
逾期61-90天	142	-	142
逾期超过90天	1,234	(486)	748
	1,060	(486)	574
2013			
逾期1-30天	(233)	-	(233)
逾期31-60天	70	-	70
逾期61-90天	(2)	-	(2)
逾期超过90天	1,888	(651)	1,237
	1,723	(651)	1,072

本财政年度的应收账款之减值亏损变动情况如下：

	2014 千令吉	2013 千令吉
于1月1日	651	723
已认列的减值亏损	37	-
已转回的减值亏损	-	(30)
已核销的减值亏损	(202)	(42)
于12月31日	486	651

遭遇具有重大财务困难且拖欠付款的租户时，我们会审理租户的按金，并视之为减值的应收账款进行个别处理。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT会先利用收到的按金抵消最久一笔的未偿还应收账款。之后，以应收账款的备抵账户记录减值亏损。除非Axis-REIT对收回的金额感到满意，否则被视为不可收回的金额将直接根据应收账款销账。

20.5 流动性风险

流动性风险为Axis-REIT无法履行已到期的财政义务之风险。Axis-REIT面对的流动性风险主要来自于融资。

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

20. 金融工具 (续)

20.5 流动性风险 (续)

到期之分析

Axis-REIT仅对贸易应收账款维持了账龄分析。汇报末期时贸易应收账款的账龄如下：

	账面金额 千令吉	合同 利率%	合同现金 流量 千令吉	少于 1年 千令吉	1-2年 千令吉	2-5年 千令吉	5年以上 千令吉
金融负债							
2014							
应付账款和应计项目	31,171	-	31,171	31,171	-	-	-
租户按金	44,574	4.14	53,762	8,590	11,605	14,203	19,364
循环信贷	419,025	4.00 – 4.65	420,532	420,532	-	-	-
金融租赁负债	1,131	3.50	1,329	365	365	599	-
回教债券	263,613	4.13 – 4.61	335,066	11,448	11,448	109,187	202,983
	759,514		841,860	472,106	23,418	123,989	222,347
2013							
应付账款和应计项目	19,082	-	19,082	19,082	-	-	-
租户按金	40,797	4.19	47,242	15,861	8,765	9,916	12,700
循环信贷	264,000	4.02 – 4.19	264,897	264,897	-	-	-
金融租赁负债	563	3.50	661	173	173	315	-
回教债券	263,441	4.13 – 4.61	349,492	11,440	11,440	114,066	212,546
	587,883		681,374	311,453	20,378	124,297	225,246

20.6 市场风险

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

无论Axis-REIT是否是一个符合回教教义的房地产投资信托，利率始终是对其财务状况或现金流量造成影响的总体经济指标。

利率风险

Axis-REIT面对的利率变动风险，主要涉及与利率相关的金融资产如回教存款，以及与利率相关的金融负债如回教债券。利率风险由管理公司进行长期管理，首要目标是限制利息净支出受不良利率影响的程度。

风险管理目标、政策，以及风险管理流程

Axis-REIT已完成了两项合同名义本金金额为50,000,000令吉的利率互换交易(2013年：已完成一项合同名义本金金额为50,000,000令吉的利率互换交易)，其目的是让Axis-REIT获取视为可接受的融合固定利率和浮动利率风险的近似组合。

财务报表 附注

20. 金融工具(续)

20.6 市场风险(续)

利率风险(续)

面对的利率风险

根据汇报末期的账面金额，Axis-REIT首要的利率相关之金融工具的利率概况如下表所示；

	2014 千令吉	2013 千令吉
金融资产		
浮动利率工具		
持牌银行内符合回教教义的存款	80,294	24,206
金融负债		
固定利率工具		
融资租赁	1,131	563
回教债券	263,613	263,441
	264,744	264,004
浮动利率工具		
循环信贷	419,025	264,000

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT不会把以公允价值计量的任何固定利率之金融负债记入损益表中；Axis-REIT也不会通过以公允价值计量的套期会计模型把衍生产品指定为套期工具。因此在汇报末期，利率变动不会对损益造成影响。

(b) 现金流量敏感度分析

汇报末期中利率的每100个基点(bp)之变动造成单位持有人的资金增加/(减少)以及造成税后损益的数额如下表所示：

	单位持有人基金		收益或亏损	
	100 bp 增加 千令吉	100 bp 减少 千令吉	100 bp 增加 千令吉	100 bp 减少 千令吉
2014				
浮动利率工具	-	-	(2,540)	2,540
利率互换	-	-	(750)	750
2013				
浮动利率工具	-	-	(1,798)	1,798
利率互换	-	-	(375)	375

20. 金融工具(续)

20.7 公允价值信息

对于短期性金融工具而言,其现金及现金等价物、应收账款及按金、应付款项及应计项目,及短期融资的账面价值与公允价值相若。

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

	以公允价值列账的金融工具的公允价值			不以公允价值列账的金融工具的公允价值			公允价值 总额 千令言	账面价值 千令言
	第1级 千令言	第2级 千令言	第3级 千令言	第1级 千令言	第2级 千令言	第3级 千令言		
2014								
金融资产								
符合回教教义的生资产	-	135	-	-	-	-	135	135
金融负债								
租户按金	-	-	-	-	-	(44,574)	(44,574)	(44,574)
融资	-	-	-	-	(258,233)	(403,814)	(662,047)	(682,638)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	(1,329)	(1,329)	(1,131)
符合回教教义的生负债	-	(46)	-	-	-	-	(46)	(46)
	-	(46)	-	-	(258,233)	(449,717)	(707,996)	(728,389)
2013								
金融负债								
租户按金	-	-	-	-	-	(40,797)	(40,797)	(40,797)
融资	-	-	-	-	(265,195)	(254,244)	(519,439)	(527,441)
融资租赁负债	-	-	-	-	-	(661)	(661)	(563)
符合回教教义的生负债	-	(366)	-	-	(366)	-	(366)	(366)
	-	(366)	-	-	(265,195)	(295,702)	(561,263)	(569,167)

财务报表 附注

20. 金融工具(续)

20.7 公允价值信息(续)

第2级公允价值

符合回教教义的衍生产品

利率互换的公允价值是按经纪人的报价而确定。若要为报价展开合理性测试，则必须根据合同的条款和到期日对预计未来现金流量进行贴现，以及在计量日采用市场利率对类似工具进行计量。

非衍生财务负债

为披露所用的公允价值，是以在汇报期末按市场利率对未来本金和现金流量利息进行贴现之现值做计量。

第3级公允价值

下表列出了在第3级内用以确定公允价值的估值技术，以及估值模型中的关键性不可观察之输入值。

不以公允价值列帐的金融工具

类型	估值技术和所用输入值说明
租户按金、融资和融资租赁负债	根据汇报日期中Axis-REIT回教融资设施的当前市场利率计量之贴现现金流量。

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是要保持强大的资本基础以及确保Axis-REIT持续经营的能力，以维护单位持有人、债权人和市场的信心，同时维持企业的未来发展。管理公司董事负责监管并维持符合监管要求的最佳资本与负债比率。

Axis-REIT的2014年策略与2013年一致，也就是要保持35%的最佳资本与负债比率；该比率远低于于证券委员会房地产投资信托指南中所规定的50% 比率。2014年12月31日与2013年12月31日的资本与负债比率如下所示：

	附注	2014 千令吉	2013 千令吉
总融资	11	683,769	528,004
总资产		2,085,883	1,616,523
资本与负债比率(%)		32.78	32.66

Axis-REIT在财务年度内的资本管理方法与往常一致，并无改动。

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产业（附注4）。属于不可撤销租赁的未来最低租赁应收账款如下所示：

	2014 千令吉	2013 千令吉
少于一年	140,303	104,601
一至五年	389,709	200,049
五年以上	414,959	218,718
	944,971	523,368

23. 经营分部

分布信息由Axis-REIT的首席运营决策者(CODM)根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估分布业绩，Axis-REIT的CODM将重点放在投资产业上。他(们)采纳了MFRS 8，运营分布，以确认Axis-REIT的运营分布。

由于投资产业的经济特性和服务性质都是相似的，因此CODM认为Axis-REIT只有一项可呈报的运营分布，即“投资产业之租赁”。

为此，公司没有编制任何运营分布信息，皆因Axis-REIT只有一项可呈报的分布。

由于Axis-REIT的所有投资产业都位于马来西亚，因此也没有编制任何地理分布信息。

24. 资本承诺

资本支出承诺

投资产业

已签约但未能于下列限期内支款：

- 一年内

2014 千令吉	2013 千令吉
47,003	10,761

25. 关联方

出于财务报表为目的，若Axis-REIT有能力直接或间接地控制或联合控制某方，或在做出财务和运营决策时对该方产生重大影响，或反之亦然，或Axis-REIT及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为Axis-REIT的关联方。

关联方可以是个人或实体。关联方的关键管理人定义为有权并负责以直接或间接方式来规划、指挥和控制Axis-REIT的活动。关键管理人包括管理公司和信托公司的所有董事，以及信托公司高级管理层的特定人员。

首要关联方之交易

关联方交易已列为一般业务，且其交易的条款和条件与非关联方交易并不存在实质上的差异。

	2014 RM'000	2013 RM'000
投资产业的收购成本应支付予管理公司董事的关联方	235,500	-

管理公司 声明

依管理公司董事所见，载于第129-165页的财务报表已根据2013年11月28日签订的第三份主契约、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、马来西亚适用证券法和财务报表标准来编制，以对截至2014年12月31日的Axis Real Estate Investment Trust 的财务状况及其在该日截止的该年度的财务业绩和现金流量展开真实与公正的审查。

依管理公司董事所见，财务报表中资产净值之变动声明以及附注9.3部分的信息遵循马来西亚会计师协会颁布的特殊事务1号指南，“遵从马来西亚证券交易所上市条例的披露条件下已变现和未变现损益之判定”进行了汇编，并按照马来西亚证券交易所规定的格式进行了发表。

谨代表管理公司，
Axis REIT Managers Berhad，
遵循管理公司董事的决议而特此签署：

Stephen Tew Peng Hwee

Dato' George Stewart LaBrooy

吉隆坡

日期：2015年2月13日

法定 声明

本人，**Leong Kit May**，乃Axis REIT Managers Berhad的董事，主要负责Axis Real Estate Investment Trust的财务管理，并在此郑重声明，依本人所深知及确信的，第129 - 165页列出的财务报表信息正确无误；本人凭藉《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实可靠。

本人于2015年2月13日在吉隆坡签署并郑重发出此声明。

Leong Kit May

在本人(宣誓官姓名如下)面前宣誓：

信托公司报告

致Axis Real Estate Investment Trust的单位持有人

(成立于马来西亚)

截至2014年12月31日，我们在该财政年度担任 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的信托公司。以我们所深知及确信，Axis REIT Managers Berhad (简称“管理公司”) 遵循2013年11月28日签订的第三份主契约(简称“契约”)、证券委员会房地产投资信托指南、证券委员会回教房地产投资信托指南、适用的证券法和其他法规中有关管理公司和受托人在投资权力方面的限制，对Axis-REIT进行管理。

我们可确保管理公司对Axis-REIT单位进行评估和定价中所采用的步骤和流程都是恰当的，且这种评估和定价是依照契约及其他法规要求完成的。

我们亦确认，截至2014年12月31日的财政年度中所公布和支付的收益分配皆符合，且能反映Axis-REIT的目标。截至2014年12月31日的财政年度内已宣布了五次分配，详情如下：

- 1) 第1次中期收益分配，每单位5.30仙，于2014年6月13日支付；
- 2) 第2次中期收益分配，每单位5.30仙，于2014年9月5日支付；
- 3) 第3次中期收益分配，每单位5.00仙，于2014年11月28日支付；
- 4) 第4次中期收益分配，每单位2.70仙，于2015年1月8日支付；
- 5) 最后1次中期收益分配，每单位1.45仙，于2015年2月27日支付。

谨代表信托公司，
RHB Trustees Berhad
(商业注册编号：573019-U)

Tony Chieng Siong Ung
董事

吉隆坡

日期：2015年2月13日

独立审计报告

致Axis Real Estate Investment Trust的单位持有人

(成立于马来西亚)

财务报表中之汇报

我们已对Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的财务报表中包含截至2014年12月31日的财务状况表、损益表及其他综合收入报表，及该年度的资产净值和现金流量之变动，以及重要的会计政策和其他说明信息展开了审核，详情载于第129-165页。

Axis REIT Manager Berhad的董事在财务报表中的责任

Axis REIT Manager Berhad的董事将按照马来西亚的财务报表标准及国际财务报表标准，以开展财务报表之真实与公正的编制任务。董事也将视情况之必要而实施内部监管，以避免因财务报表中出现舞弊或失误行为而造成重大错报。

审计公司的责任

我们的责任是根据我们的审计对这些财务报表提出看法。我们按照马来西亚批准的审计标准展开审计。那些标准要求我们在策划并执行审计时遵从道德规范，以合理确保财务报表不出现重大错报。

审计涉及从相关财务报表中获取金额和披露的审计证据之执行程序。所选择的审计程序取决于我们的判断，包括对财务报表因舞弊或失误而造成重大错报风险之评估。在进行风险评估时，我们会以实体在呈报过程中为求真实与公正地编制财务报表而所采纳的内部监控作为考虑因素，进而策划符合情况的审计程序；而非针对实体的内部监控表达看法。审计工作除了对所使用的会计政策之适当性和董事所做的会计估算之合理性进行评估，亦包括对财务报表的整体呈报做出评估。

在发表审计意见的基础上，我们确信已获得了充足且恰当的审计证据。

看法

依我们所见，财务报表已根据马来西亚财务报告标准和国际财务报告标准进行了正规编制，更已真实、公平地反映了截至2014年12月31日的Axis-REIT财务状况，及该年度的财务业绩和现金流量实情。

其它的汇报责任

我们的审计旨在对财务报表形成一个整体意见。财务报表中资产净值变动之声明与附注9.3中包含的已变现和未变现收益之细分信息，乃Axis-REIT根据马来西亚证券交易所上市条例所编制，而非财务报表的所属部分。我们已扩大了审计程序，以便对该类信息的编制流程进行汇报。依我们所见，该信息在各重大方面都进行了妥善编制，且符合马来西亚会计师协会颁布的特殊事务1号文件“遵循马来西亚证券交易所上市条例的披露条件下已变现和未变现损益之判定”的相关指南，并遵照马来西亚证券交易所规定的格式呈报。

其它事项

本报告专为Axis-REIT单位持有人而编制，而并不适用于其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人承担任何的责任。

KPMG

事务所编号：AF 0758
特许会计师

Abdullah Abu Samah

特许会计师
批准编号：2013/06/16(J)

八打灵再也，
日期：2015年2月13日

单位持有人之统计数据

截至2014年12月31日的持有单位之分析

持有单位的规模	单位持有人的人数	%	持有单位的数量	%
1 - 99	378	11.90	5,467	0.00
100 - 1000	675	21.25	402,969	0.07
1,001 - 10,000	1,346	42.38	5,721,116	1.04
10,001 - 100,000	562	17.70	16,638,824	3.04
100,001 - 27,376,102 (*)	212	6.68	366,550,470	66.95
27,376,102及以上(**)	3	0.09	158,203,194	28.89
总计	3,176	100.00	547,522,040	100.00

* 少于已发行之总持有单位的5%

** 已发行之持有单位的5%及以上

于2014年12月31日

列入存户记录的30大单位持有人名单

排名	单位持有人	于2014年12月31日	占已发行单位总数之百分比 (%)
1	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	61,289,731	11.19
2	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD SKIM AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	58,175,534	10.63
3	KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN)	38,737,929	7.08
4	TEW PENG HWEE @ TEOH PENG HWEE	27,137,731	4.96
5	ALEX LEE LAO	24,724,143	4.52
6	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EXEMPT AN FOR AIA BHD	20,414,375	3.73
7	PERMODALAN NASIONAL BERHAD	17,917,833	3.27
8	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AS 1MALAYSIA	15,813,898	2.89
9	CARTABAN NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EXEMPT AN FOR EASTSPRING INVESTMENTS BERHAD	14,280,194	2.61
10	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM MALAYSIA	13,544,398	2.47
11	LEMBAGA TABUNG HAJI	13,349,500	2.44
12	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM DIDIK	13,347,814	2.44
13	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC SMALLCAP FUND	12,623,944	2.31
14	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAH SAHAM WAWASAN 2020	12,356,314	2.26
15	ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	9,414,578	1.72

于2014年12月31日

列入存户记录的30大单位持有人名单(续)

排名	单位持有人	于2014年 12月31日	占已发行单位总数 之百分比(%)
16	MAYBANK NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD MAYBANK TRUSTEES BERHAD FOR PUBLIC ITTIKAL FUND (N14011970240)	9,000,000	1.64
17	HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD SIX SIS FOR LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AKTIENGESELLSCHAFT	7,437,395	1.36
18	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC SELECT TREASURES FUND	6,016,799	1.10
19	MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 2)	5,431,466	0.99
20	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC ISLAMIC OPPORTUNITIES FUND	5,114,525	0.93
21	KA, YA-SHIH ALSO KNOWN AS MYHRE, KUYAS	4,990,526	0.91
22	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAHA SAHAM BUMIPUTERA 2	4,642,100	0.85
23	AMSEC NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD PLEGGED SECURITIES ACCOUNT – AMBANK (M) BERHAD FOR ABAS CARL GUNNAR BIN ABDULLAH	4,570,143	0.83
24	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD (ABERDEEN)	3,612,646	0.66
25	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PUBLIC STRATEGIC SMALLCAP FUND	3,177,461	0.58
26	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD PB ASIA REAL ESTATE INCOME FUND	3,150,513	0.58
27	CITIGROUP NOMINEES (TEMPATAN) SDN BHD KUMPULAN WANG PERSARAAN (DIPERBADANKAN) (ABERDEEN)	3,088,052	0.56
28	AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AMANAHA SAHAM NASIONAL 3 IMBANG	3,087,581	0.56
29	MALAYSIA NOMINEES (TEMPATAN) SENDIRIAN BERHAD GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE (MALAYSIA) BERHAD (PAR 3)	3,056,103	0.56
30	HSBC NOMINEES (ASING) SDN BHD TNTC FOR MONDRIAN EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND, L. P.	2,814,414	0.51

常见问题 (FAQs)

1. Axis-REIT 相隔多久支付一次收益分派？

从2009年1月1日起，Axis-REIT改变了现有的收益分派政策，自截止过户日期起一个月内，从以往的每半年支付一次，改为目前的每季度支付一次。若收益分派再投资计划(IDRP)与收益分派在同一期间展开，则收益分派将在截止过户日期起的1个月后不迟于5个市场日内支付。然而，在特殊情况下，例如Axis-REIT于该年内发行新单位，则收益分派就必须重新择日执行，以免资本扩大造成单位持有人所持持有人的单位被摊薄。

2. 收益分派如何支款？

通过直接入帐/支票向每一单位持有人进行付款，并附上一张列名权益和总/净应付金额的分派税务单。

3. 是否有不同类型的收益分派？

是的。在基金层面，所分派的收益可源自于以下渠道：

- (a) 本年度的已变现税前收入；
- (b) 本年度免税收入，若有；
- (c) 已缴税的‘累计未分派利润’部分；
- (d) 含有免税收入的‘累计未分派利润’部分。

4. 单位持有人的税务处理方式是怎样的？

根据于2009年1月8日刊宪的《2009年财政法案》中的《1967年所得税法》第109D(2)修订条文所规定，适用于收入分派的预扣税率如下表所示，唯Axis-REIT处于免税层级：

预扣税将按以下单位持有人类别的所得分派中扣除：

单位持有人类别	预扣税率		
	2015	2014	2013
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	25%	25%	25%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人将享有税务透明度，但须视当前的企业税率而定。

5. 如何计算我所获得的分派收益？

截至2014年12月31日为止的财政年度，总分派为每单位19.75仙，其中2.89仙源自于资本免税额、免税盈利收入，以及无须缴税的物业脱售所获净收益之分派。

单位持有人类别	假设：10,000个 Axis-REIT单位	
	总分派	扣除预扣税后分派予单位持有人的净分派
居民企业*	1,975.00	1,975.00
居民个人 / 机构	1,975.00	1,806.40
海外企业	1,975.00	1,553.50
海外机构	1,975.00	1,806.40
海外个人	1,975.00	1,806.40

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度，但须视当前的企业税率而定。

6. 我的2014年净分派收益率是多少？

截至2014年12月31日，财政年度的总分派为每单位19.75仙。

单位持有人类别	1.25令吉首次公开招股(IPO)价格之净分派率	2014年12月31日的3.62令吉收盘价之净分派率
居民企业	15.80%	5.46%
居民个人 / 机构	14.45%	4.99%
海外企业	12.43%	4.29%
海外机构	14.45%	4.99%
海外个人	14.45%	4.99%

7. 我在哪儿可查阅Axis-REIT的契约？

管理公司与信托公司的主要营业地点，均有提供Axis-REIT的契约供投资者查询。

8. Axis-REIT 当前的总发行单位数量共多少？

在市场上流通的单位共547,522,040个。

9. 新单位是如何发行的？

管理公司可按持有比例向单位持有人发行权益或红股；或以代价发行方式提供配售，让人们随意认购；或透过证券委员会房地产投资信托指南所管辖的其它方法，不定期建议增加单位数量。单位发行旨在为Axis-REIT的收购活动融资，或平衡本基金的股权融资矩阵。

在通过增设更多单位以增大房地产投资信托的规模前，必须先获得证券委员会和信托公司的批准。根据合约或适用法律和条款规定，在增设更多单位前，也必须获得单位持有人的同意。

10. 身为一名单位持有人，我有什么权益？

单位持有人的主要权益包括赚取收益和其他属于所持有单位的分利之权益；获取Axis-REIT的基金报告；以及根据自己在Axis-REIT的权益比例，从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额中获利。

11. 如何修订契约？

除非有不少于三分之二(2/3)的单位持有人人数，根据契约在正式召开和举行的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约内的条文；或除非获得信托公司及管理公司证实，并依他们所见，新建议的修订并不会严重地损害单位持有人的利益，也不会导致信托公司或管理公司对单位持有人所承担的责任造成重大影响，否则一律不得进行任何修订。

12. 管理公司需在何时召开Axis-REIT年度股东大会(AGM)？

管理公司应于每一年或自上次大会相隔15个月内召开年度股东大会(AGM)并在大会上，把以最近4个月内的数据所编制的房地产投资信托之财务报表分发给单位持有人。

13. 在什么情况下可召开单位持有人会议？

根据适用法律和合约条款的规定，除非信托公司或管理公司欲召开大会，或不少于50名单位持有人或十分之一的单位持有人人数(以较少者为准)要求召开会议，否则Axis-REIT将不会为单位持有人召开任何会议。

除非适用法律的法规及/或合约规定需通过特别议案或需多数人决议，否则单位持有人的任何决定都应当通过普通决议案进行表决。在每次会议召开前，必须至少提前14天按照合约所规定的方式通知单位持有人(除非为通过特别议案而召开的会议，则需提前至少21天发出通知)。会议法定人数要求如下：

- (a) 若只提出普通决议案或多数决议案，需至少5名有会议投票权人士或其委托代理人士通过；以及
- (b) 若要提出特别议案，需至少5名有会议投票权人士或通过委托至少占全部单位25%的代理人士通过。

若会议在下列情况下进行表决，则表决应通过举手进行：

- (a) 合约或法律规定有关问题必须通过多数票决定，并需以出席者票数的百分比计量；
- (b) 主席提出要求；
- (c) 信托公司或管理公司提出要求；或
- (d) 持有不少于1/10的已发行单位的在场单位持有人(或通过委托)提出要求。

14. 管理公司能否在单位持有人大会上投票？

不可以。不过，与投票结果不存有任何利益冲突的管理公司关联方(定义见契约)是有权投票的。

常见问题 (FAQs)

15. 为何Axis-REIT被重新归类为回教房地产投资信托？

- (a) 为扩大Axis-REIT的投资者群体以吸纳符合回教教义的本地基金，同时激发符合回教教义的外国基金的投资兴趣。
- (b) 与新策略伙伴合作以加速Axis-REIT的资产增长。
- (c) 成为全球首个符合回教房地产投资信托指南的办公工业房地产投资信托。

16. 哪些是证券委员会(SC)对回教房地产投资信托颁布的指南？

主要的合规性要求如下：

- i. 非许可租赁活动不可超过总营收或被租用面积的20%基准；
- ii. 不可持有所有租户都经营非许可活动的房地产，尽管非许可活动只占总营收/面积中的20%以下；
- iii. 所有形式的投资、存款及融资必须遵守回教教义；
- iv. 必须采用回教保险方案投保其房地产；
- v. 不接受完全经营非许可业务的新租户。

17. 若房地产内的租户经营回教教义许可及不许可的混合活动，是否允许回教房地产投资信托拥有(购置)这类房地产？

回教房地产投资信托允许拥有(购买)其租户经营回教教义许可或不许可的混合型业务。

不过，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该回教房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的合规性评估。

18. 何谓额外的合规性评估？

回教房地产投资信托必须获得它允许收购的产业的非许可活动之租金总额，随之将非许可活动的租金总额与该回教房地产投资信托的总营业收入(最新的财政年度)进行比较。这是为了获得源自非许可活动的租金所占百分比。该百分比数值将对照证券委员会(SC)的回教教义咨询理事会(SAC)针对源自非许可活动的租金标准所设定的20%基准。若该百分比超出基准，回教教义顾问将建议回教房地产投资信托基金管理公司不应投资该处房地产。

举例说，如果非许可活动的租金总额为210,000令吉，而回教房地产投资信托在该财政年度的总营业收入为1,000,000令吉，那么源自非许可活动的租金占了21%，即已经超过回教教义咨询理事会所设定的20%基准。在这种情况下，回教教义顾问应建议回教房地产投资信托基金管理公司不得投资该处房地产。

19. 何谓非许可活动？

按照回教教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被归类为非许可活动：

- (a) 回教利息禁令(riba)相关的金融服务；
- (b) 赌博/博彩；
- (c) 生产或销售非清真产品或相关产品；
- (d) 传统保险；
- (e) 回教教义所不许可的娱乐活动；
- (f) 生产或销售烟草产品或相关产品；
- (g) 股票经纪业或不符合回教证券教义规定的股票交易；以及
- (h) 酒店和度假村

除了以上所列出的活动，回教教义顾问在评定回教房地产投资信托的租金收入时，可对其它视为可能不被许可的活动进行独立理性的判断(ijtihad*)。

* *ijtihad*是指回教法律学家从回教法资源获取法律裁决的推理过程。

20. 回教房地产投资信托可否持有所有租户都经营非许可活动的房地产？

不可以。若房地产内的所有租户都经营非许可活动，如赌场建筑物，即所有租户都从事非许可的经营活动，那么即使源自该建筑物的租金占该回教房地产投资信托项目的总营收比例低于20%的基准数值，回教房地产投资信托也不可拥有该处房地产。

21. 如果回教房地产投资信托拥有一处空置的房地产，并计划将其租给一个新租户，请问是否受到上述问题20的答案所提及的20%基准的限制？

就一位计划租用回教房地产投资信托的房地产的新租户而言，回教教义顾问暂不需依照20%的基准做判定，因为源自非许可活动的租金额数量不详。因此，在这种情况下，回教教义顾问应当建议回教房地产投资信托基金管理公司不接受完全经营非许可活动的新租户，如博彩业经营租户。

22. 应怎样计算经营混合业务的租户所支付的非许可活动的租金占其整体租金总额的比例？例如，如果回教房地产投资信托从一家超市收取3,000令吉的月租，这家超市售卖清真货品及含酒精的饮料。问题是，在超市支付的(3,000令吉)租金总额中，如何确定有多少是来自非许可的活动？

我们可根据非许可活动所占租用面积的比例来计算经营混合业务的租户之非许可业务的租金份额。该百分比将用以作为确定该租户非许可经营活动的租金占其所支付的租金总额的比例。

例如，在一家超市里，如果已租用总面积为1,000平方尺，而用来售卖含酒精饮料的地方占地面积为100平方尺，那么用来售卖含酒精饮料的占地面积比例就是10%。因此，源自非许可活动(售卖含酒精饮料)的租金占该超市所支付租金总额的10%，也就是每月300令吉(10% x 3,000令吉)。

此外，那些无需占用空间的业务，如服务类活动，计算方法将根据该回教房地产投资信托的回教教义顾问的独立理性判断而定。为非许可类货品进行包装，就是其中一种服务类业务的例子。

23. 回教房地产投资信托在投资、存款和融资方面是否必须使用符合回教教义的工具？

是的。回教房地产投资信托必须确保其所有形式的投资、存款和融资工具都符合回教交易原则。

24. 回教房地产投资信托是否必须采用符合回教教义原则的保险计划？

是的。回教房地产投资信托必须采用回教保险计划来为其房地产进行投保。如果回教保险计划无法提供保险，那么回教房地产投资信托允许采用传统保险计划。

25. 是否允许回教房地产投资信托为风险管理而进行远期结售汇交易？

是的。允许回教房地产投资信托参与远期结售汇交易，并鼓励其与回教金融机构进行交易。如果回教房地产信托投资与回教金融进行交易，则将受到wa'ad**概念的约束(只有一方有义务履行承诺/责任)。发起承诺的一方将成为受约束的一方。不过，若回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，则可参与远期结售汇交易。

** wa'ad意即承诺

26. Axis-REIT须符合回教房地产投资信托及证券委员会(SC)的房地产投资信托指南吗？

是的。回教房地产投资信托指南提供了回教房地产投资信托在投资和商业活动方面的回教教义合规性指南，它亦同时遵循证券委员会(SC)的房地产投资信托指南。

词汇表

AUM	:	资产管理规模
Axis-REIT/本信托/本基金	:	Axis房地产投资信托
马来西亚证券交易所/交易所	:	Bursa Malaysia Securities Berhad (公司号.635998-W)
CDS	:	中央存管系统
契约	:	组成Axis-REIT的信托公司与管理公司之间签署于2013年11月28日的第三份主契约
DPU	:	每单位分派收益
GAV	:	资产总值
GST	:	消费税
Gearing	:	资本与负债比率
总收入	:	从产业赚取的总租金收入及其它收入, 包括牌照费、停车场收费、公用设施等杂项之收入。
IDRP	:	收益分派再投资计划
回教房地产投资信托(Islamic REIT)	:	符合证券委员会回教房地产投资信托指南的房地产投资信托
MER	:	管理开支比率
管理公司	:	Axis REIT Managers Berhad (商业注册编号. 649450-W), 是Axis-REIT的管理公司
NAV	:	资产净值
NTA	:	有形资产净值
可出租净面积(NLA)	:	由建筑物的总建筑面积扣除公共区域, 如走廊、娱乐设施及管理人办公室的面积所得
OMV	:	公开市场价格
PTR	:	投资组合周转率
产业管理公司	:	Axis Property Services
REIT(s)	:	房地产投资信托
令吉和仙	:	马来西亚货币单位之令吉和仙
SC	:	证券委员会
SCA	:	《1993年证券委员会法》
证券委员会房地产投资信托指南	:	证券委员会于2008年8月21日(更新于2012年12月28日)发布的、不定期修订的房地产投资信托指南
证券委员会回教房地产投资信托指南	:	证券委员会于2005年11月21日发布的房地产投资信托指南
Sq. ft.	:	平方英尺
Sqm	:	平方米
信托公司	:	RHB Trustees Berhad (商业注册编号. 573019-U) 是Axis-REIT的信托公司
单位	:	由契据构成的Axis-REIT中的未分割权益
单位持有人	:	持有单位的人士
VWAMP	:	成交量加权平均市场价格

管理公司

Axis REIT Managers Berhad

管理公司主要营业地点

Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223,
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话 : 03-7958 4882
传真 : 03-7957 6881

管理公司注册办事处:

Suite 11.1A Level 11
Menara Weld
76 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
电话 : 03-2031 1988
传真 : 03-2031 9788

管理公司董事局

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin

独立非执行主席

Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

非独立执行副主席

Stephen Tew Peng Hwee

非独立非执行董事

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

独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Haji Yusof

高级独立非执行董事

Leong Kit May

首席营运官/财务总监

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事

Alex Lee Lao

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar
bin Abdullah 的替任董事

Jancis Anne Que Lao

Alvin Dim Lao的替任董事

审计委员会:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin
Tunku Besar Burhanuddin (Chairman)
Mohd Sharif bin Haji Yusof
Alvin Dim Lao

执行委员会:

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah (Chairman)
Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy
Stephen Tew Peng Hwee
Leong Kit May

薪酬委员会:

Y Bhg Datuk Seri Fateh Iskandar Bin Tan Sri
Dato' Mohamed Mansor (Chairman)
Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
Stephen Tew Peng Hwee

提名委员会:

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

管理公司的公司秘书:

Yeoh Chong Keat
(会员号: MIA2736)
Rebecca Leong Siew Kwan
(会员号: MAICSA 7045547)

回教教义顾问:

IBFIM
3rd Floor, Menara Takaful Malaysia
Jalan Sultan Sulaiman
50000 Kuala Lumpur
电话 : 03-2031 1010
传真 : 03-2078 5250
网站 : www.ibfim.com

产业管理公司:

Axis Property Services
Suite 6.04, Penthouse Wisma Academy
No. 4A, Jalan 19/1
46300 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话 : 03-7958 5928
传真 : 03-7958 3882

信托公司:

RHB Trustees Berhad
6th Floor Plaza OSK
Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur
电话 : 03-2333 8333
传真 : 03-2175 3288
电邮 : rhbtrustees@rhbgroupp.com
网站 : www.rhbgroupp.com

本基金主要往来银行:

Maybank Islamic Banking Berhad
37th Floor Menara Maybank
100 Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur

CIMB Islamic Bank Berhad
17th Floor Menara CIMB
Jalan Stesen Sentral 2
Kuala Lumpur Sentral
50470 Kuala Lumpur

HSBC Amanah Bank Malaysia Berhad
Level 15, HSBC Building
2, Leboh Ampang
50100 Kuala Lumpur

Public Islamic Bank Berhad
27th Floor, Menara Public Bank
146 Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur

Standard Chartered Saadiq Berhad
Level 11, Menara Standard Chartered
30 Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur

审计公司:

KPMG
Level 10, KPMG Tower
8, First Avenue, Bandar Utama
47800 Petaling Jaya

内部审计公司:

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

税务代理:

PricewaterhouseCoopers Taxation
Services Sdn Bhd
Level 10, 1 Sentral, Jalan Travers
Kuala Lumpur Sentral, PO Box 10192
50706 Kuala Lumpur

注册机构:

Symphony Share Registrars Sdn Bhd
Block D13, Pusat Dagangan Dana 1
Jalan PJU 1A/46
47301 Petaling Jaya
电话 : 03-7841 8000
传真 : 03-7841 8008
电邮 : ssrs@symphony.com.my
网站 : www.symphony.com.my

大马证券交易所的股票名称与代号:
AXREIT 5106

投资者关系 联络资料

欲了解更多有关Axis-REIT的详情，请联络：

Dato' George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

或

Leong Kit May

首席营运官/财务总监

或

Chan Tze Wee

经理

业务发展及投资者关系部

电邮：info@axis-reit.com.my

电话：+603 7958 4882 传真：+603 7957 6881

办公室地址

Penthouse, Menara Axis

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

马来西亚证券交易所有限公司 (Bursa Malaysia Securities Berhad)

电邮：customerservice@bursamalaysia.com

电话：+603 2034 7000 传真：+603 2732 5258

注册机构

Symphony Share Registrars Sdn Bhd

Level 6, Pusat Dagangan Dana 1, Jalan PJU 1A/46

47301 Petaling Jaya, Selangor

电话：+603 7841 8000 传真：+603 7841 8150

电邮：ask_us@symphony.com.my

网站：www.symphony.com.my

2015 年日历

一月

S	M	T	W	T	F	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

二月

S	M	T	W	T	F	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

三月

S	M	T	W	T	F	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

四月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

五月

S	M	T	W	T	F	S
31				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

六月

S	M	T	W	T	F	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

七月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

八月

S	M	T	W	T	F	S
30	31					1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

九月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

十月

S	M	T	W	T	F	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

十一月

S	M	T	W	T	F	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

十二月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

2015年金融事件拟议日程表

2015年1月

- 公布2014年财政年度（FY14）的未审计业绩
- 公布2014年第4季度（4Q14）的最终收益分派

2015年2月

- 确定2014年第4季度（4Q14）最终收益分派的股份过户停办日期
- 支付2014年第4季度（4Q14）的最终收益分派
- 发布2014年年度报告

2015年4月

- 公布2015年第1季度（1Q15）的未审计业绩
- 公布2015年第1季度（1Q15）的中期收益分派
- 年度股东大会（AGM）

2015年5月

- 确定2015年第1季度（1Q15）中期收益分派的股份过户停办日期
- 支付2015年第1季度（1Q15）的中期收益分派

2015年7月

- 公布2015年第2季度（2Q15）的未审计业绩
- 公布2015年第2季度（2Q15）的中期收益分派

2015年8月

- 确定2015年第2季度（2Q15）中期收益分派的股份过户停办日期
- 支付2015年第2季度（2Q15）中期收益分派

2015年10月

- 公布2015年第3季度（3Q15）的未审计业绩
- 公布2015年第3季度（3Q15）的中期收益分派

2015年11月

- 确定2015年第3季度（3Q15）中期收益分派的股份过户停办日期

2015年12月

- 支付2015年第3季度（3Q15）的中期收益分派

2016年1月

- 公布2015年财政年度（FY15）的未审计业绩
- 公布2015年第4季度（4Q15）的最终收益分派

AXIS REIT MANAGERS BERHAD

(商业注册编号 649450-W)
(根据《1965 年公司法》成立于马来西亚)

Penthouse Menara Axis, No. 2 Jln 51A/223,
46100 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia.

电话 : +603 7958 4882 / 4881 / 4886

传真 : +603 7957 6881

电邮 : info@axis-reit.com.my

网站 : www.axis-reit.com.my