



一诺千金



2012 年常年报告

马来西亚首家回教办公楼/工业房地产投资信托基金

“**Axis-REIT** 是全球首家上市的回教办公楼/工业类房地产投资信托基金。其产业组合在 7 年间已从 5 项资产增加为 31 项资产；管理资产规模从 3 亿令吉增长为 15.9 亿令吉。它是马来西亚市值超过 10 亿令吉的六大马来西亚房地产投资信托基金之一。



目录

01	我们的使命及愿景	80	2012 年产业市场纵观
02	Axis-REIT 的主要特点	89	企业社会责任
03	Axis-REIT 架构	92	收入分配再投资计划详细说明
04	财务摘要	96	公司治理
06	董事局	105	审计委员会报告
08	董事简介	109	风险管理和内部监控声明
12	主席献词	111	董事责任声明
16	管理公司报告	112	财务报表
61	Axis-REIT 团队	155	单位持有人统计
68	产业管理团队	157	常见问题 (FAQs)
70	房地产团队	161	词汇表
71	回教教义顾问报告	162	企业名录
72	投资产业组合		
76	产业组合详情		

这份截至2012年12月31日为止的常年报告，由Axis-REIT的管理公司Axis REIT Managers Bhd (649450-W) 编辑。我们虽已致力于确保资料准确，但不作任何明示或暗示的保证。本报告提供的信息并非投资建议，信息接收人在凭藉这些资料作出任何决定前，应考虑征询独立意见。除非另有声明，所有货币皆以令吉为单位。此年度报告的编定日期为2013年2月。

关于

AXIS-REIT



使命

通过产业组合不断成长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理，同时保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。

愿景

成功使Axis-REIT在单位持有人的总回酬方面达到全球最成功房地产投资信托的表现标准，并成为回教投资者和非回教投资者的房地产信托投资的最佳选择。



Axis-REIT 于 2005 年 8 月 3 日在马来西亚证券交易所有限公司上市，是首个根据修订后的《马来西亚房地产投资信托证券委员会 ("SC") 指南》的要求宣布上市的房地产投资信托 (REIT)。

2008 年 12 月 11 日，Axis-REIT 被重新分类为一个回教房地产投资信托。

本基金最初只有 5 项产业的中等组合，如今已拥有 31 项产业，其投资产业成长率在业内处于领先地位。过去两年中，基金对其两项资产进行了处置，以便将其资本收益返还给单位持有人。

Axis-REIT 在巴生谷、柔佛、檳城、森美兰和吉打等地拥有多元化的产业组合，其中包括：

- 商用办公楼
- 办公楼/工业大楼
- 仓库/后勤中心
- 轻工业厂房
- 仓库零售设施

这些产业的主要租户包括许多已经租用 Axis 集团产业多年的跨国公司和本地上市公司。它们涉及到的领域涵盖物流、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 (FMCG)、电信及健身业。

Axis REIT 的管理公司为 Axis REIT Managers Berhad。

管理公司致力于通过以下六大管理原则，达致长期可持续性的收益分派及资本稳定：

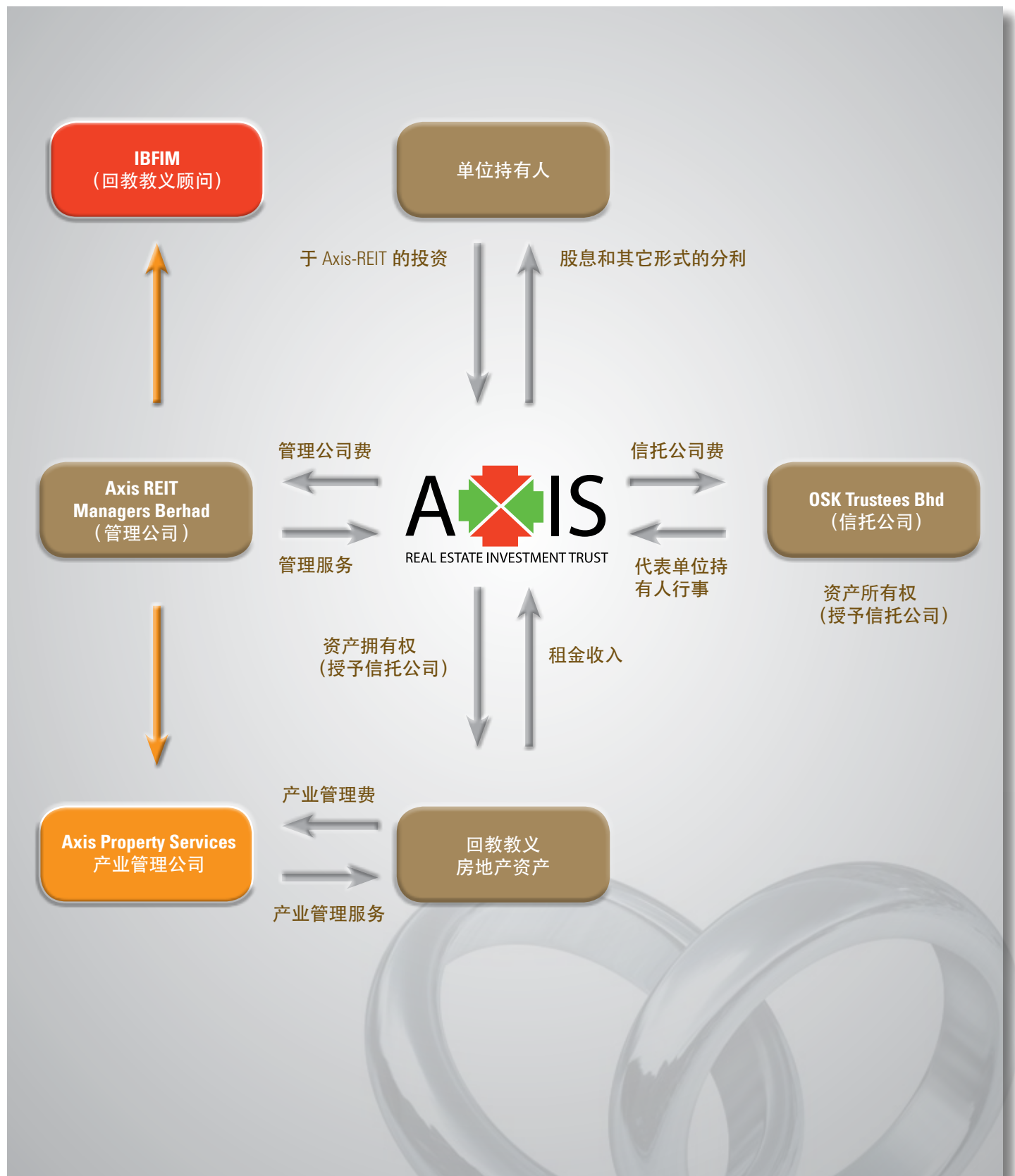
- 审慎的资本和风险管理
- 可增进收益的资产购买
- 卓越的投资者关系
- 维持最高水平的企业治理
- 积极主动的资产和租户管理
- 人力资本开发



Axis-REIT 的主要特点

基金类型	房地产投资信托
基金种类	收入及成长
基金使命	通过让产业组合不断增长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理，同时保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。
基金愿景	成功使 Axis-REIT 在单位持有人的总回酬方面达到全球最成功房地产投资信托的表现标准，兼成为回教和非回教投资者的房地产信托最佳选择。
获准的基金规模	456,517,221 单位
市值	1,428,899,000 令吉
管理资产额	1,589,408,000 令吉
授权投资额	至少 50% 的基金资产总值在任何时候都必须投资房地产及/或单一目的的公司。
首次公开招股零售价	每单位 1.25 令吉
财政年结束日期	12 月 31 日
分利政策	季度收入分派。 第 1 季度至第 3 季度 - 至少占本年度至今为止可分配收入的 95%；以及 第 4 季度 - 至少为本年度至今为止可分配收入的99%
借贷限制	最高为基金资产总值的 50%。
重新估值政策	投资产业应每年由独立注册估价师重新估值至少一次
最低初期投资	至少 100 单位
报价	马来西亚证券交易所有限公司主要交易版 (“Bursa Securities”)
证券交易所股票编号	AXREIT 5106

Axis-REIT 结构



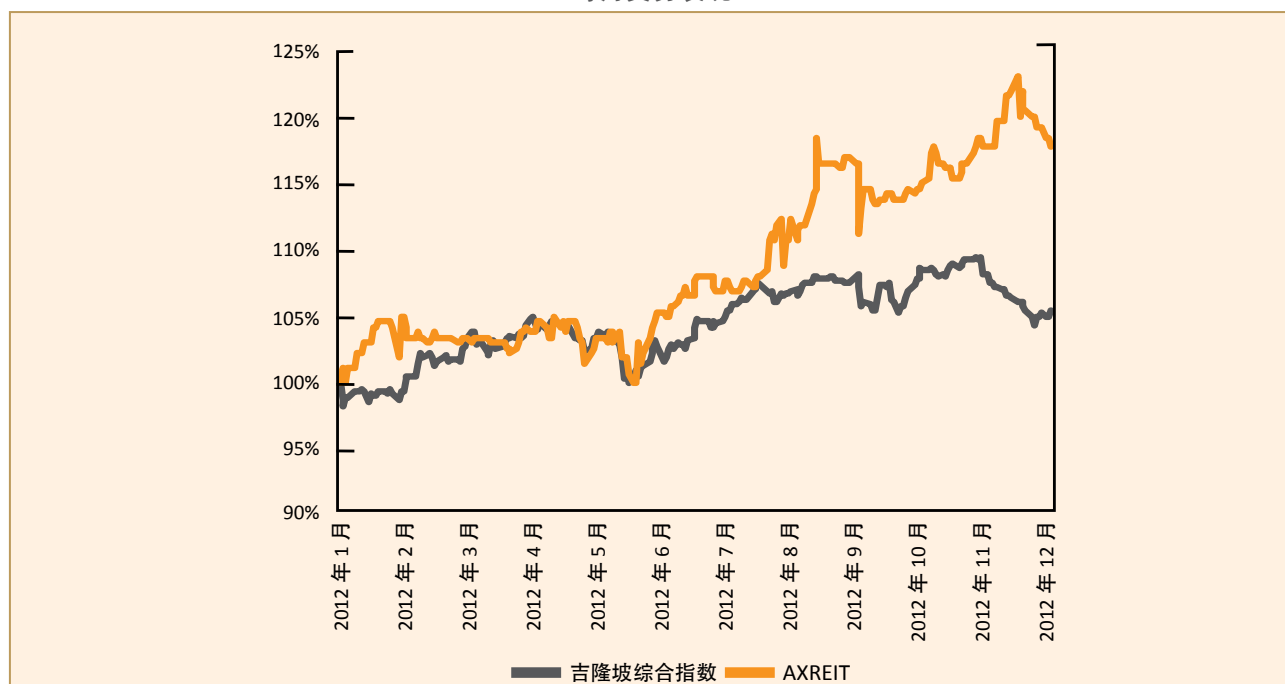
财务摘要

速览

净收入总额 (令吉)	103,116,000
可供分配的收入 ("已实现") (令吉)	84,972,000
收益分利* (令吉)	84,677,031
每单位可分派收益* ("每单位分利") (仙)	18.60
投资产业数目	31
流通单位 (单位)	456,517,221
资产管理规模 (令吉)	1,589,408,000
融资总额 (令吉)	549,285,000
融资总额对总资产比率	34.56%
单位持有人基金总额 (令吉)	989,705,000
市场总值 (令吉)	1,428,899,000
每单位净资产值 (令吉)	2.17
首次公开招股零售单位价格	1.25
截至 2012 年 12 月 31 日的单位价格 (令吉)	3.13
单位持有人人数	2,850
分利政策	- 第 1 季度至第 3 季度 - 至少 95% 的本年度至今可分利收益, 以及 - 第 4 季度 - 至少 99% 的本年度至今可分利收益

* 包括 2013 年 2 月 28 日应付的 2012 年终收益分配。

每月交易表现



该图表已经过调整，以年初起为基础。

2012 年交易统计

2012 年 12 月 31 日收市价	3.13 令吉
52 周最高价 (2012 年 11 月 19 日)	3.22 令吉
52 周最低价 (2012 年 1 月 2 日)	2.62 令吉
2012 年平均每月交易量	4,435,150
最高月份交易量 (2012 年 12 月)	9,839,600
最低月份交易量 (2012 年 11 月)	857,100



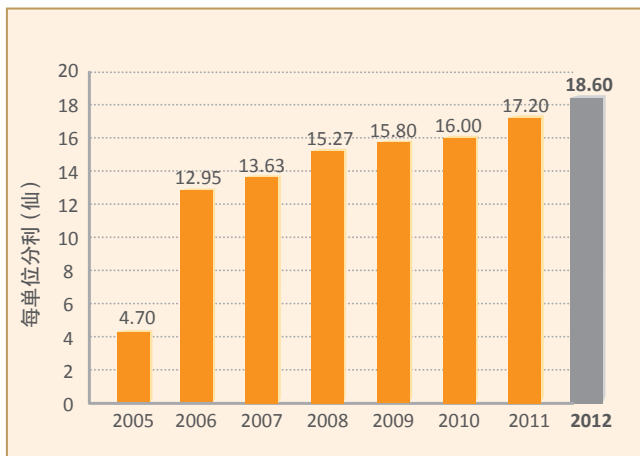
总回酬（截至 2012 年 12 月 31 日）

派息率 *	5.94%
2012 年总回酬**	26.56%
平均总回酬（最近 3 年）	27.03%
平均总回酬（最近 5 年）	29.65%

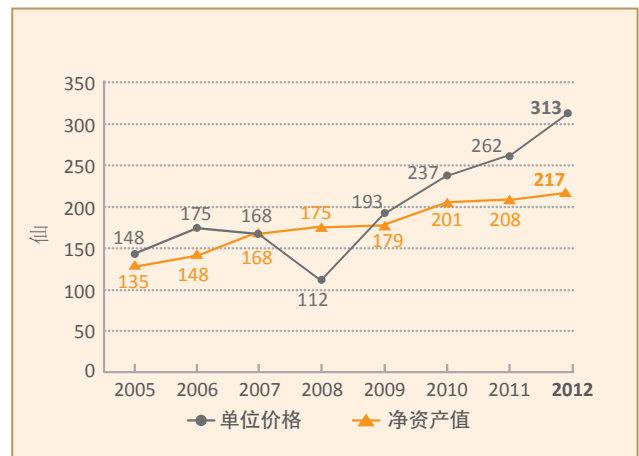
* 以截至 2012 年 12 月 31 日的收市价为基础。

** 基于单位价格的变动（2012 年的开市价和收市价）及每单位派息率。

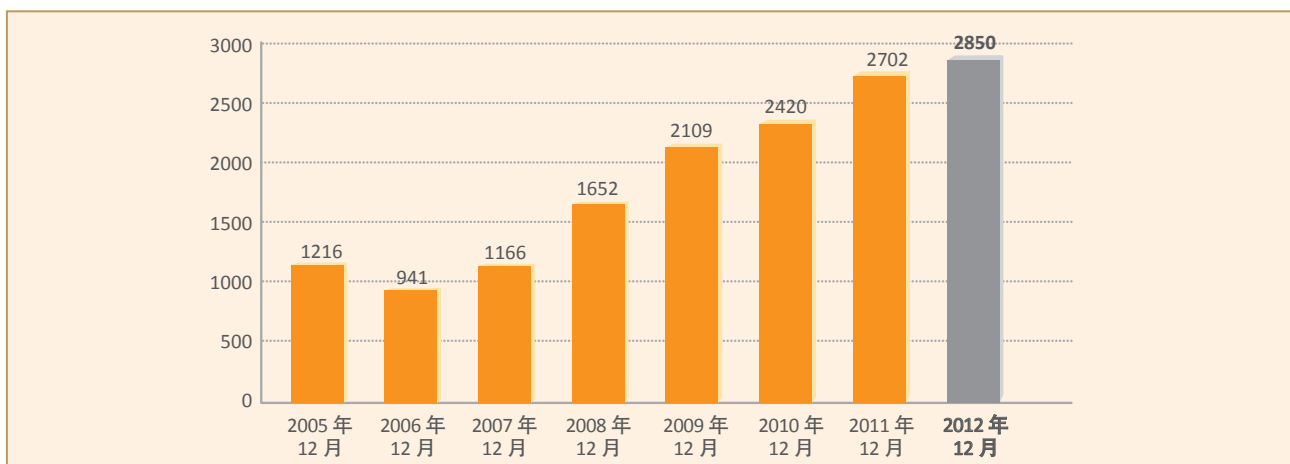
上市后分利



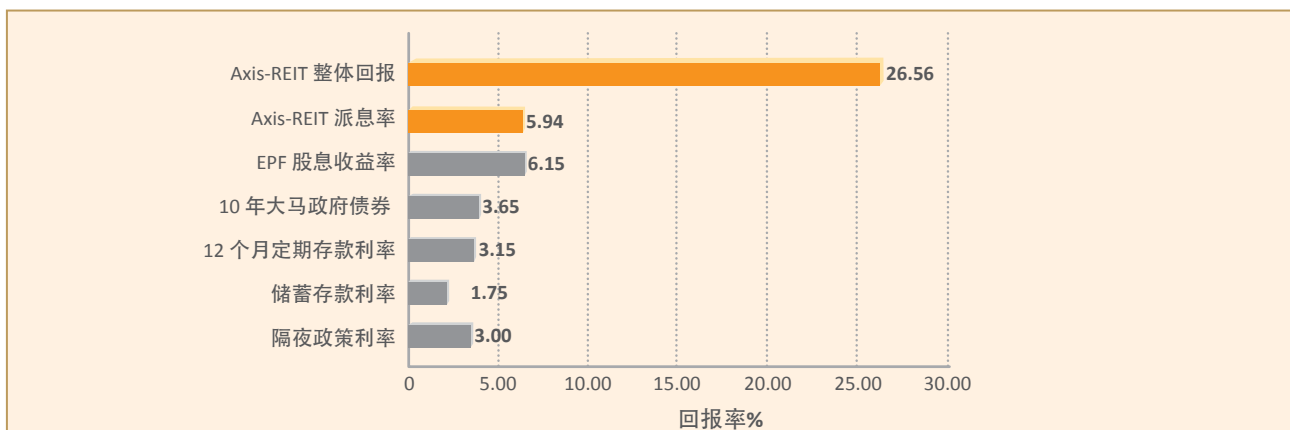
单位价格表现 vs 单位净资产值



单位持有人人数



回报对比



董事局



1. YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin
独立非执行主席
2. Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah
非独立执行副主席
3. Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy
首席执行官/执行董事
4. Stephen Tew Peng Hwee
非独立非执行董事



5. Y Bhg Dato' Fateh Iskandar
Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor
独立非执行董事

6. Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

7. Mohd Sharif Bin Hj Yusof
独立非执行董事

8. Leong Kit May
财务总监/执行董事



YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin

独立非执行主席

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin, 77 岁, 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, 随后在 2007 年 10 月 23 日受委为审计委员会主席。他也是提名委员会的成员。Tunku 凭籍他在多个跨国公司内扮演的不同角色, 于国内行政及商业领域建立起范围广博的傲人事业。

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

后来他进入金融行业, 在马来西亚银行集团内部的一家财务公司担任经理职务。他自主创业后, 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 Sdn Bhd (之前叫做 Kompakar Inc Berhad) 和 Strateq Systems Sdn Bhd (之前称为 Kompakar E system Sdn Bhd) 的执行主席, 也在 Iris Corporation Berhad 董事局任职。

Tunku Shahabuddin 现在是 Berjaya Assets Berhad、Jotun (M) Sdn Bhd 和 DHL Worldwide Express (M) Sdn Bhd 几家公司的主席。Tunku Shahabuddin 曾为国立科技产业研究院 (NISIR, 现称为 SIRIM) 的创始会员。他是雪兰莪赛马会前主席, 现在担任赛马会国际关系部主席。他领导马来西亚澳洲商业局工作 19 年, 现在是该局的终身荣誉主席。Tunku Shahabuddin 担任马来西亚汽车协会会长达 23 年之久, 他也是国际旅游联盟亚太区总裁、马来西亚加拿大商业理事会监管董事会成员, 以及马来西亚南南协会 (MASSA) 前委员会成员。1972 年, 他被指派为澳洲荣誉总理事长。

Tunku Shahabuddin 曾获得无数荣誉头衔, 包括 Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) - 这是由登嘉楼州颁发的最高荣誉头衔, 以及由森美兰州最高统治者颁发的 Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) 头衔。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业绩有杰出贡献的, 以澳洲以外地区为基点的外籍人士之奖项。因为他对马澳关系的贡献, 他也获得澳大利亚总督的表彰, 获得澳大利亚勋章 (Order of Australia Award) 综合类下的 Honorary Officer (AO) 勋章。

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah

非独立执行副主席

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar Abdullah, 53 岁, 挪威人, 自 2005 年 3 月 15 日起担任 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。2007 年 9 月 18 日, 他再次受委成为非独立执行副主席。

他于 1980 年毕业于瑞典哥德堡大学化学系, 1981 年获得挪威奥斯陆大学市场营销文凭。1985 年到 1993 年, 他成为 Jotun Powder Coatings (M) Sdn Bhd 的董事总经理。

1989 年, 他开始与跨国公司 APV Hills & Mills 合作开发租赁项目。1992 年, 他与 Stephen Tew Peng Hwee 和其它投资人组建团队, 修建了 Crystal Plaza。随后他又开发了 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis, 所有这些项目在 Axis-REIT 上市后都成为了核心投资组合。他目前是管理公司董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也是诸多从事产业开发和产业投资的私人公司的董事。自 1999 年开始, 他还担任了 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, 61 岁, 马来西亚人, 自 2004 年 10 月 25 日起一直担任 Axis REIT Managers Berhad 的董事, 并于 2005 年 3 月 22 日接受管理公司董事局委任担任执行董事。2007 年 9 月 18 日, 他再次被任命为首席营运官/执行董事。2008 年 8 月 5 日, 他又一次担任为首席执行官/执行董事的职位。

他毕业于谢菲尔德大学。1973 年获得工程学 (荣誉) 学士学位; 1974 年获得商业研究硕士学位。他目前是马来西亚工程师协会成员之一。

1995 年加入 Axis Equities Sdn Bhd (ADSB 的大股东) 之前。他在马来西亚工业部门担任高管 20 多年。在该公司任职期间, 他负责管理集团两 (2) 大建设和租赁项目, 并在 ADSB 建立了产业管理部门, 负责该集团旗下拥有的房地产的资产管理和租赁管理。

2003 年 11 月, 他发起了一个项目, 物色 ADSB 普通股股东拥有的合适产业, 用来向马来西亚第一家房地产投资信托注资。该项目于 2005 年 8 月 3 日圆满成功, Axis-REIT 在马来西亚证交所主板上市。除了担任首席执行官, 他还负责监管 Axis-REIT 的收购策略和投资人关系。他也是执行委员会的成员之一。

他是亚太房地产协会 ("APREA") 的董事会成员, 该协会代表并推动亚太地区房地产资产类别的发展, 是房地产行业的供应商及资本用户的行业机构。他还担任马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 主席, 是他发起了这个协会组织, 成了与监管单位和财政部沟通中为马来西亚房地产投资信托发出独一无二的声音, 提出行业变革, 促进产业发展。

2012 年 12 月 11 日, 他被授予 Darjah Kebesaran Dato' – Sultan Sharafuddin Idris Shah (D.S.I.S) 荣誉, 这是由马来西亚雪兰莪州苏丹殿下 67 岁生日 Duli Yang Maha Mulia Sultan Selangor 授予的头衔。他是当地传统房地产投资信托和回教房地产投资信托的著名主讲人, 屡次受邀前往新加坡、香港、纽约、伦敦、沙特阿拉伯、菲律宾和马来西亚发表论文。

他是诸多从事产业开发和产业投资的私人公司的董事。

Stephen Tew Peng Hwee **非独立非执行董事**

Stephen Tew Peng Hwee, 51 岁, 马来西亚人, 于 2004 年 10 月 25 日受委进入董事局, 担任 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。

Stephen 于 1982 年毕业于英国营销学院 (I.M.), 之后开始担任房地产代理。现在, 他也拥有了自己的房地产代理公司 Hectares & Stratas。1998 年到 2004 年之间, 他曾经担任过马来西亚地产中介协会会长, 及大马估价师及房地产经纪局理事会成员。

过去 20 年以来, 他与其他投资商联手合作, 专为投资收益而建造了许多让跨国公司租用的大楼。1992 年, 他与 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 和其它投资人组成团队, 兴建了 Crystal Plaza, 之后又兴建了 Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis, 这些大厦在 Axis REIT 上市后成了核心组合资产。他也是马来西亚吉隆坡昔加末第一家一站式家居装饰中心 Stadec 的业主。Stephen 现在是董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他还是许多私人投资控股公司的董事。



Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor

独立非执行董事

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar B Tan Sri Dato' Mohamed Mansor, 44 岁, 马来西亚人, 于 2006 年 11 月 20 日受委担任 Axis-REIT Managers Berhad 的独立非执行董事, 薪酬提名委员会主席。

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor 或被亲切地称为 Dato' FD Iskandar, 他是 Glomac Berhad 的集团常务董事/首席执行官, 这是一家 2000 年 6 月在马来西亚证券交易所主板上市的产业公司。

Dato' FD Iskandar 就读于瓜拉江沙马来学院 (MCKK), 稍后获得澳洲昆士兰大学法学学位, 之后又获得商业管理硕士学位。

毕业后他在澳大利亚执业做律师, 随后回到马来西亚, 加入 Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (KPS), 担任该公司企业经理人。1992 年, 他离开 KPS, 加入 Glomac, 担任该集团业务开发部门总经理, 在企业内一步步获得晋升。1997 年 2 月, 他受委加入 Glomac Berhad 董事局。

目前, 他是马来西亚房地产和房屋开发商协会 (REHDA) 副会长, 刚卸去该协会雪兰莪分会会长职务。他还是马来西亚产业机构 (MPI) 的董事, 该机构是马来西亚政府与私营部门之间成立的一家合伙企业, 旨在为世界各地的外国人促进产业投资和所有权。他现在是马来西亚澳洲商业局 (MABC) 副主席, 也是马来经济机构组织 (GABEM) 雪兰莪分会会长 - 这家机构旨在推动在本国马来人之间加强创业。他还是促进业务特别工作组集团 (PEMUDAH) 联合主席, 也是 PEMUDAH 雪兰莪集团成员之一。

Dato' FD Iskandar 还担任 Media Prima Berhad 董事会成员, 这家公司是东南亚最大的媒体集团, 在马来西亚拥有四家私人电视台、电台、平面媒体、新闻媒体、户外广告公司和其它产业。他也是新海峡时报 (马来西亚) 集团的董事, 该公司是三大报纸和众多杂志的出版商。新海峡时报是亚洲最早创建的报纸之一, 有超过 160 年的历史。

借助自己在产业开发行业 20 多年的经验和广博的专业知识, 他在国内外同行之间享有很高的威望和声誉。他经常受邀出席各大论坛、研讨会和各种大会, 担任演讲嘉宾, 提供自己的见解和观点, 分享自己宝贵的经验财富。多年来他也在国内外就马来西亚产业市场发表演讲。最近他被大马商會授予 2012 年度马来西亚产业类商业大奖。

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事

Alvin Dim Lao, 41 岁, 菲律宾人, 2011 年 12 月 30 日受委成为 Axis REIT Managers Berhad 董事局非独立非执行董事以及审计委员会成员之一。

他毕业于西澳洲大学, 获得信息技术及统计专业学士学位, 后来获得麻省理工大学斯隆管理学院商业管理硕士学位。在担任 D&L Group 的财务总监之前, 他在新加坡国家电脑局任职, 之后还被借调到最高法院工作。

目前他在菲律宾股票交易所上市企业 Chemrez Technologies Inc 和 D&L Industries Inc 担任财务总监, 还在和 LBL Industries Inc 任职。他负责 LBL Industries 产业组合的融资、开发和租赁工作。他还负责监管货币对冲、投资、行政、会计、法务和人力资源部门的工作。他也在 D&L 集团旗下的所有公司内执行委员会中任职。

他是马尼拉多家私人公司的董事。



Mohd Sharif Bin Hj Yusof

独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Hj Yusof, 73岁, 马来西亚人, 2007年8月10日成为 Axis REIT Managers Berhad 董事局独立非执行董事, 也是 Axis REIT Managers Berhad 审计委员会成员, 以及提名委员会的主席。他还是高级独立董事。

Mohd Sharif 是英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员, 他的职业生涯横跨企业融资和会计两个领域。1967年至1971年之间, 他受雇于雪兰莪州政府; 1972年至1973年, 他在 Anglo Oriental Sdn Bhd 担任高级会计师; 1973年至1977年, 他加入 Bumiputera Merchant Bankers Berhad, 担任企业融资官。之后他加入 Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad), 担任高级副总裁和公司秘书长达12年。

目前他在下列上市企业董事局任职: Ireka Corporation Bhd Amanah Capital Malaysia Berhad (清算中)、Atlan Holdings Berhad 和 AYS Ventures Berhad。

他还是 Setia Raya Sdn Bhd 的董事, 这是一家1989年成立的家族企业。

Leong Kit May

财务总监/执行董事

Leong Kit May, 36岁, 马来西亚人, 自2011年11月15日由管理公司的董事局任命为执行董事。

她于2006年加入 Axis REIT Managers Berhad; 2008年8月5日她擢升为公司财务总监。由她引导的项目是要将 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基金。

她毕业于澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 考获得商业 (会计) 学士学位, 是马来西亚会计师协会 (MIA) 和澳洲特许执业会计师公会 (CPA Australia) 的会员。她负责债券、股本及资本管理, 以及财务呈告。Kit May 还负责监管公司的风险管理及合规事宜。她也受邀成为回教房地产投资信托及资本管理领域方面的演讲人。

在加入 Axis REIT Manager Berhad 之前, 她从2001年至2006年期间在 UOA 集团公司服务, 并在 UOA REIT 上市过程中发挥了相当重要的作用。之前她任职于永安会计师事务所 (Ernst & Young), 在这家公司掌握了审计与会计方面的技能。



主席 献词



“只承诺你能够兑现的，然后
让兑现的超出你的承诺。”

- 作者不详

尊敬的单位持有人，

本人谨代表董事局，荣幸地提
呈截止于 2012 年 12 月 31 日的
Axis-REIT 的第八年度财政年度报
告。

一诺千金

今年年度报告的主题是“一诺千金”。我们的封面采用了承诺指环，这代表当双方共同组建一个企业时，对彼此的承诺。正如它的名字那样，承诺指环代表的是承诺。在本年度主题背景下，指环代表的是这样的承诺保证：作为 Axis-REIT 的管理公司，我们将继续努力服务于我们的单位持有人，并对我们每年给出的承诺加以实践，为单位持有人提供持续的资产增长，让他们的投资获得更好的回报。作为董事局和管理层代表，我们会努力在来年信守承诺。



尽管全球经济增长缓慢，我仍然荣幸地报告 Axis-REIT 在 2012 年实现了辉煌的业绩。

综述

2012 年，前三个季度全球经济减速，第四季度则出现了稳定迹象。全世界各大中央银行通过向系统注入更多流动性，在解决缓慢增长的问题上起到了重要的作用。这种过剩的流动性推动着经济增长，从美联储中央银行的 QE 3 计划的效果反映出来。在本文撰写时，道指和标普指数均达到历史新高。然而，在高流动性和低增长的背景下，经济市场仍然异常低迷，而且全球市场的波动性仍然持续存在。

2012 年马来西亚的情况也是大同小异，外部环境的发展推动着国内股票的表现，而即将到来的第 13 届大选则给 11 月带来了浓厚的紧张气氛。然而马来西亚 KLCI 综合指数在 2012 年增幅仅为 9.15%，落后于亚洲其他国家证券市场。在疲软的区域性首次公开招股业绩的背景下，一个不同寻常的例外情况就是，今年一连串超大规模的首次公开招股 ("IPO's") 成功在吉隆坡证券交易所 (KLSE) 上市。

另一个例外情况就是 REIT 的表现，不管在马来西亚还是在区域上，紧张兮兮的投资者都将 REIT 等分红股票和债券作为这些波动性市场中的避风港。马来西亚房地产投资信托 ("MREIT") 在 2012 年总回报率达到两位数，位于该年度表现最佳股票之列。随着市值最高的房地产投资信托 (46 亿令吉) IGB REIT 的上市，在 2012 年 12 月 20 日将马来西亚房地产投资信托的总市值增加到了 243 亿令吉。

我们带着审慎的乐观的态度来观察 2013，很多经济增长都将会是政策驱动的。经济学家预测，在政府实施经济转型政策以及针对性的财务刺激计划的背景下，随着国内需求对增长的持续驱动，真实 GDP 增长将为 4.8% 以上。经济学家还预计到 2013 年第四季度，通货膨胀将增加 2.7% 以上，基准利率上涨将达到 3.5%。

普选可能对股票市场造成影响，市场普遍预测第 13 届普选前股票市场将表现疲软，但预计会在 2013 年下半年重拾升势。

尽管经济增长缓慢，我仍然荣幸地报告 Axis-REIT 在 2012 年实现了辉煌的业绩。

业绩回顾

本基金在 2012 年业绩持续提升，摘要如下：

- 2012 年每单位分派收益 ("DPU") 为 18.6 仙，相比去年 17.2 仙的每单位分派收益增加了 8%。
- 今年基金总收益达到 132,673,000 令吉，相比 2011 年 114,311,000 的基金总收益增加了 16%。
- 基金在 2012 年为单位持有人提供了 26.56% 的总回酬。
- 2012 年产业组合实现了 24,064,000 令吉的获利。

从今年开始截止 2012 年 12 月 31 日，我们的产业组合从 27 项产业增加到了 31 项产业。在本年度期间，管理公司成功增加了 5 项产业，并出售了 1 项产业。

基金总营在 2012 年达到 132,673,000 令吉，相比 2011 年的基金总营为 114,311,000 令吉，增加了 16%。今年的总支出为 54,328,000 令吉，其中 20,125,000 令吉用于产业开支，34,203,000 令吉用于非产业开支。

今年可分配收益达到 84,972,000 令吉，其中包括出售 Kayangan Depot 获得的 5,930,000 令吉的收入。2012 年，第一期、第二期及第三期收益分配总计支付了 59,112,067 令吉。基金还储蓄大约 100% 的未分配已实现收益作为 2012 年最终收益分配来分配，总金额达到 25,564,964 令吉，从而使每单位派息达到了创纪录的 5.6 仙，将会在 2013 年 2 月 28 日实现。这样 2012 年总的每单位分派收益就达到了 18.60 仙。



主席献词

基于上述结果，我很高兴地报告，今年我们在基金业绩和每单位分派收益 (DPU) 方面均获得了最高增长率。我们特别高兴的一点是，在出售檳威新产 (Kayangan Depot) 后，我们仍然能够为单位持有人带来资本收益。我们的一贯策略是：Axis-REIT 的单位持有人也应当是房地产的实际业主，并且应该能够在产业组合中出售时，享受到真正业主所能获得的利润。

另一项红利就是，基金投资产业组合的公平价值收益总额达到了 24,064,000 令吉，这展示出基金所投资资产的实力所在。同时，随着跨国公司和新加坡公司对在新加坡和中国以外的地方选择新的运营场所再度产生兴趣，我们看到随着这些产业建成，我们现有的产业组合具备加入新成员的巨大机会。

随着 2012 年 9 月 12 日 Axis-REIT 根据收入分配再投资计划 ("IDRP") 发行并上市 2,703,125 个新单位，连同 2012 年第二期收入分配付款，其基金规模已从 453,814,096 个单位增加至 456,517,221 个新单位。这已经是基金第二次实施收入分配再投资计划，并对 79% 的吸纳率表示满意。根据 IDRP 每单位 2.68 令吉的发行价，认购 IDRP 的单位持有人在 2012 年 12 月 31 日前应该已获得 20% 的总收益（根据截至 2012 年 12 月 31 日市场价格变动，以及到目前为止的获得的收益分利）。

考虑到 Axis-REIT 现有的产业投资组合结合其主动产业管理策略，其现有产业的资产提升、租户管理，以及对优质收购的追求，基金将能够在来年维持其现有的业绩。

我们首份回教债券的发行

Axis-REIT 在 2012 发行了首份回教债券。2012 年 7 月 16 日，我们宣布基金已通过其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 成功发行了面价 110,000,000 令吉的回教债券，Axis-REIT 组建该公司的目的是推动建立起面价 300,000,000 令吉的回教债券计划。

10 年起债券已预订完毕，为基金提供了极具吸引力的每年 4.61% 的固定利润率。

单位持有人的分利

管理公司董事局高兴地宣布，今年已经支付或可支付的可分配收益为 84,811,000 令吉：

- 第一批中期收益分配为每单位 4.30 仙，于 2012 年 5 月 30 日支付
- 第二批中期收益分配为每单位 4.40 仙，于 2012 年 9 月 11 日支付
- 第三批中期收益分配为每单位 4.30 仙，于 2012 年 11 月 29 日支付
- 最后一批收益分配为每单位 5.60 仙，2013 年 2 月 28 日可支付

这样年度每单位分派收益即为 18.60 仙 – 相比 2011 年 17.2 仙的每单位分派收益增加了 8%。

2012 年单位持有人召开了两次会议

2012 年举行了两次单位持有人会议。

第 1 次单位持有人会议于 2012 年 9 月 27 日在吉隆坡威斯汀大酒店举行。

会议批准了以下动议：

- 对 Wisma Academy Parcel 的收购动议
- 对 Annex 的收购动议
- 分配再投资计划 (IDRP) 的续期动议

我很高兴地报告，Axis-REIT 遵循了与相关方交易有关的 2012 企业治理章程中建议的最佳规程，并首次进行了民调投票。投票取得了成功，出席参加的单位持有人及其代理人 100% 投票通过。

第 2 次单位持有人会议于 2012 年 12 月 13 日在吉隆坡威斯汀大酒店举行。

会议批准了以下动议：

- 对 Kayangan Depot 的出售动议

就此动议再次举行了民调投票，投票取得了 100% 批准通过。



Axis-REIT – 2013 年表现优于吉隆坡综合指数 (KLCL)

2012 年 Axis-REIT 表现再次超越吉隆坡综合指数 (KLCL)。鉴于全球股票市场的波动，人们争先恐后地购买有强劲资本后盾的分红股票。整个房地产投资信托市场都因投资者集中于这一行业而获益。我们的单位价格已经从 2011 年 12 月 31 日的 2.62 令吉增加到 2012 年 12 月 31 日的 3.13 令吉，增幅为 19%。现在它是按资产净值 44% 的溢价在进行交易。

企业治理进入核心阶段

企业治理继续成为焦点

董事局继续专注于加强我们的企业治理和教育。管理公司的内部审计师 Baker Tilly Monteiro Heng 于 2012 年 10 月 22 日为所有董事和高层管理人员安排了一次关于“马来西亚在企业治理方面的法规”方面的培训。

我也很高兴地报告，2012 年 Axis-REIT 再次获得亚太房地产协会 (APREA) 新兴市场类别中的最佳规程奖，以及如下四个奖项：

- i) 新兴市场 – 会计和金融报告类别奖
- ii) 新兴市场 – 产业组合业绩报告类别奖
- iii) 新兴市场 – 产业评估类别奖
- iv) 新兴市场 – 企业治理类别奖

Axis-REIT 已经连续第三年获得亚太房地产协会 (APREA) 的认可，成为一个高水平的企业治理和最佳规程遵从的基金。我们与亚太房地产协会 (APREA) 的互动，继续为 Axis-REIT 管理公司带来因区域性曝光产生的前所未有的好处。

马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)

在监管方面，本管理公司自 2010 年发起马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 组建期间持续显示出行业领袖力。

我很高兴地告诉大家，我们的首席执行官 Dato' Stewart LaBrooy，在 2012 年 12 月举行的协会年度大会上再次当选为协会的领导人。协会不断壮大，已经有 16 名成员，其中 15 人属于马来西亚房地产投资信托的管理公司。

企业社会责任 (CSR)

Axis-REIT 继续开展起来企业社会责任项目，该项目是针对马来西亚孤儿院、学校以及家庭的可持续项目。

今年本基金向马来西亚交易所赞助的 2012 年度吉隆坡马拉松大赛捐赠了 18,000 令吉，并耗资 50,000 令吉重新装修了位于 Brickfields 的马来西亚盲人协会总部。我们的企业社会责任 (CSR) 将继续专注于能够为接受捐赠者带来长期利益的可持续项目。

鸣谢

Axis-REIT 的成功应归功于各方的努力。首先我想感谢董事局的各位同仁，感谢他们在过去一整年不断提出建议以及所做的贡献。

我还要感谢管理层，正是他们的出色工作才能让公司取得持续的骄人业绩，考虑到当前的市场环境，今年业绩尤为突出。正是他们的努力工作和奉献精神，让 Axis-REIT 被公认为当前马来西亚业绩最佳的房地产投资信托基金之一。

最后，我想要感谢我们的租户（或者称之为我们的客户）以及我们的业务合作伙伴，感谢他们在过去几年对我们的支持。我还要感谢媒体朋友们，感谢他们对基金以及整个房地产投资信托行业的报道。感谢我们所有的单位持有人，感谢你们一直以来对我们的信任和信心。

我们承诺将在来年继续努力工作，再创辉煌。

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin

Bin Tunku Besar Burhanuddin

主席

2013 年 2 月 18 日



“买入房地产，而后坐等收成”

- T. Harv Eker

- 财务分析
- 回教教义合规报告
- 业务拓展报告
- 投资者关系报告
- 产业报告
- 我们的战略方向
- 其他法定信息



2012年重要事项

信托基金的管理资产规模 (AUM) 已超过 1,500,000,000 令吉，目前交易价格比其净资产值 ("NAV") 溢价 44%。

财务表现

- 总收入从 2011 年的 114,311,000 令吉增长为 132,673,000 令吉，增加了 16%。
- 对 Kayangan Depot 的出售获得 5,930,000 令吉的收益。
- 可供分派的收入从 2011 年的 65,906,000 增至 2012 年的 84,972,000 令吉，增加了 29%。
- 每单位分派收益 (DPU) 从 2011 年 17.2 仙增至今年的 18.60 仙，增加了 8%。
- 2012 年公司投资产业录得重新估价收益 24,064,000 令吉，令截至 2012 年 12 月 31 日的每单位资产净值 (NAV) 增加 5 仙至 2.17 令吉。

股票表现

- 2012 年为单位持有人带来 27% 的总回报率。
- 我们的单位价格已经从 2011 年 12 月 31 日的 2.62 令吉增加到 2012 年 12 月 31 日的 3.13 令吉，增加了 19%。
- 股票成交价比起资产净值存在 44% 的溢价。
- 管理资产规模 (AUM) 已突破 1,500,000,000 令吉。
- 截止 2012 年 12 月 31 日，市值现已达到 1,430,000,000 令吉。

资本管理

- 随着 2012 年 7 月 13 日价值 110,000,000 令吉的 10 年期回教债券的发行，基金首个回教中期债券 (Sukuk) 已成功启动。
- 成功地为单位持有人实施了收入分配再投资计划 (IDRP)，将其收益分配转换为单位。
- 2012 年，为认购收益分配再投资计划 (IDRP) 的单位持有人录得 3.5 个月 20% 的总回报率。

投资组合表现

- 整个投资组合的出租率达到 96.21%。
- 在 2012 年实现了 9.96% 的续约租金。
- 2012 年以 219,000,000 令吉成功完成五项新产业的收购。
- 截至 2012 年 12 月 31 日，投资产业价值已增至 1,519,519,000 令吉。
- 完成了对 Fonterra HQ (名为 Nestle Office & Warehouse) 的改造。
- Strateq Data Centre (名为 Strateq HQ) 电力系统升级为采用新的国家电力公司秒馈送的高压电源。该产业目前为 3 层数据中心。
- 成功完成了 Kayangan Depot 的出售并获得 23,600,000 令吉；基金对该产业的投资成本方面获得 40% 收益。

强化管理

- 向管理公司委任两 (2) 名主要员工：
 - 委任 Jackie Law 女士为房地产主管
 - 委任 Pauline Tan 律师为法务及合规部主管

企业治理

- 获得 2012 年亚太房地产协会 (APREA) 新兴市场类最佳推荐奖，并连续第三年获得亚太企业治理最佳头衔。
- 成功采用了证券委员会发布的 2012 企业治理准则推荐的最佳规程。



管理公司 报告

管理公司很荣幸向 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的单位持有人提交管理公司报告以及截至 2012 年 12 月 31 日止的审计后的财务报表。

关于 Axis-REIT

Axis-REIT 是一项按照契约成立的房地产投资信托基金，并主要受到证券法令（如《证券监督委员会法令》第2(1)条文所规定）、证券监督委员会的房地产投资信托基金指南、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”）的管制。

作为管理公司的 Axis REIT Managers 及作为 Axis-REIT 信托公司的 OSK Trustees Bhd，已在 2005 年 6 月 15 日签署成立 Axis-REIT 的契约，该契约已在 2005 年 6 月 16 日向证监会注册。随着于 2008 年 12 月 11 日成功将 Axis-REIT 转换成为回教房地产投资信托基金，管理公司及信托公司已签署日期为 2009 年 4 月 3 日的修正及重列契约 - 该契约已修改并简化，以遵守证监会的房地产投资信托基金指南。该契约随后于 2011 年 12 月 15 日的补充契约进行了补充。

成立 Axis-REIT 的主要目的乃是为了拥有并投资商业地产、办公楼及办公/工业房地产。本基金的主要目标是：

- (a) 为单位持有人提供稳定及不断增长的收益分派；以及
- (b) 让基金的每单位净资产值实现长期增长。

我们的竞争优势

自 Axis-REIT 于 2005 年 8 月 3 日在大马证交所上市以来，管理公司已为单位持有人带来不断增长的收益分配及强劲的单位价格表现。这一势头基于界定良好的战略，该战略重点关注创新及透明度。

我们的优势在于依照以下原则工作的管理团队：

拥有 + 管理 + 维护 + 提升

我们在内部管理本基金资产所采取的路线是利用专注于全面财务及资本管理文化、业务发展、设施、租赁、项目管理及投资者关系的团队。过去两年中，我们扩充了设施团队并聘任了新员工，以期将自身定位为世界级产业管理公司。

我们的重心是在收入管理中管理空置率及租金；在开支管理中管理建筑效率、能源足迹及第三方供应商；在设施管理中管理投资组合中楼宇的维护及工地员工；在租户关怀中管理租户挽留及满意度；以及最后在项目管理中管理投资组合中的所有提升项目。这一工作重心，让我们能够从我们的有机增长中提升基金回报率。

年内我们已成功收购五项产业。

投资组合中这一增长将改善对单位持有人的收益分派，并为物业投资组合提供多元化选择。本年度的表现表明管理公司致力于继续实现基金的卓越表现。

稳定性

Axis-REIT 是大马证交所上市的规模最大的办公楼/工业房地产投资信托基金公司，所管理的产业空间多达 5,463,599 平方英尺，涵盖 31 项产业及 5 种资产类型。我们的资产地理位置优越；租户来源多样，租户素质高而且业务多元化。投资组合的加权平均租约到期年限 (WALE) 为 4.43 年（按面积计算），有助于降低信托基金所承受的风险。

我们在此领域依然是市场领跑者，并为所有单位持有人的利益带来成长。

我们的成功得益于管理公司的五项核心管理原则：

- 审慎的资本管理和风险管理
- 可获得增值的资产购买
- 卓越的投资者关系
- 高水平的企业治理
- 积极主动的资产管理和租户管理，及
- 人力资本开发

作为马来西亚唯一的回教办公楼/工业房地产投资信托基金，我们的投资者来源广泛，大部分投资者为本地机构和回教教义基金。由于外资参与较少，因而能为基金带来更为稳定及波动较少的价格表现。



市场领导力

管理公司对基金在以下领域的领导力倍感自豪：

- 持续为单位持有人提供不断增长的年度收益分配及强劲的总回报率。
- 发起成立马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会 (MRMA)，目前其成员达 16 个，其中 15 个为 MREITs 管理公司。Axis-REIT 首席执行官 Stewart LaBrooy 连续第三年获选为主席。
- 拥有一个信息非常全面及更新的网站。
- 是唯一一家已成功为单位持有人利益而引入创新的收入分配再投资计划 (IDRP) 的马来西亚房地产投资信托基金，并且是大马证交所第三家这样做的上市公司。
- 连续第三年获得亚太房地产协会最佳规程奖，展示了在企业治理方面的领导力。
- 拥有亚太房地产协会执行委员会的席位，并参与委员会及地区活动。

基金表现

截至 2012 年 12 月 31 日，本基金大幅跑赢吉隆坡证券交易所，2012 年录得 27% 的总回报率。本年度单位收市价达到 3.13 令吉。

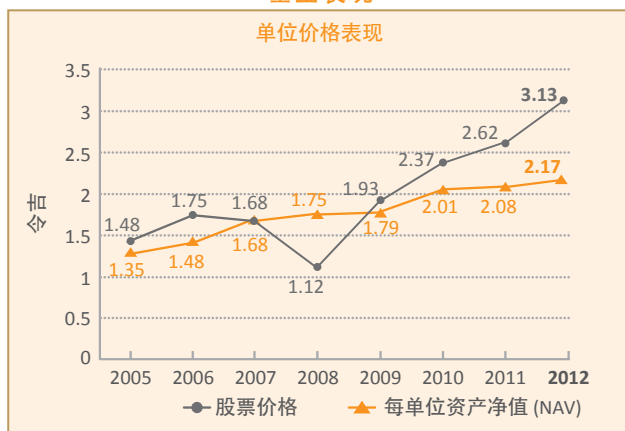
总收入和分配增长

总收入从 2011 年的 114,311,000 令吉增长为 132,673,000 令吉，增加了 16%。这一增幅是基于较大的资产规模及通过续约租金上扬和削减空置率实现的投资组合有机增长。连同出售 Kayangan Depot 获得的 5,930,000 令吉的收益，Axis-REIT 在 2012 年再次实现创纪录的 18.6 仙的每单位分派收益 (DPU)。

2012 年公司投资产业录得重新估价收益 24,064,000 令吉，令截至 2012 年 12 月 31 日的每单位资产净值 (NAV) 增加 5 仙至 2.17 令吉。

基金表现

单位价格表现



管理公司总部搬迁到 Menara Axis



2012 年 8 月，管理公司将 Axis REIT Managers Berhad 的公司办公楼搬迁到 Menara Axis 的顶层，地址是：No 2 Jalan 51A/223, Petaling Jaya。

公司业务在过去三年快速扩张，因此我们决定扩大办公空间。包括 Axis 产业服务和设施管理在内的资产团队将继续在我们位于 Wisma Academy 的旧办公楼中运营，而包括首席执行官办公室、金融服务部、法务与合规部、投资者关系部、创意部、私募股权及业务开发部在内的公司总部，则将在 Menara Axis 开展业务。

产业管理和会计平台的电算化

管理公司已经认识到管理基金中技术的重要性。2012 年，管理公司决定选择性的电算化系统，用于我们的资产管理以及我们的会计和金融报告。

管理公司最终选择了 YARDI VOYAGER 系统来整合其资产管理和会计功能，管理公司很高兴地报告系统将在 2013 年第一个季度启用。

该新软件是基于云技术运行，将大大提升金融及资产管理等功能的效率。此外，新平台将让管理系统能够最大限度减少打印材料，以推动其可持续发展计划。

管理公司 报告

出售 Kayangan Depot 的收益

Kayangan Depot 是位于 Shah Alam 的三层办公楼及仓库，是基金于 2006 年 6 月 30 日以 16,100,000 令吉购入的产业，并于 2012 年 12 月 31 日出售，获得 23,600,000 令吉的收益。Kayangan Depot 的出售是基金第二宗出售。由于基金拥有 Kayangan Depot 超过 5 年，因此出售该产业所得的 5,930,000 令吉的收益可免缴房地产产业增值稅和預扣所得稅。

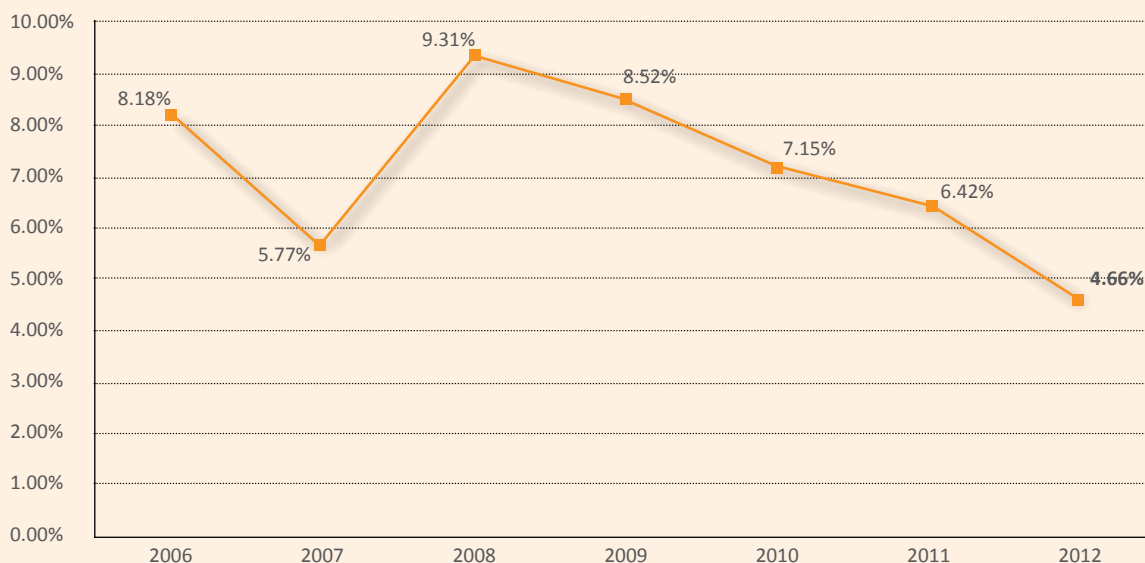
管理公司始终认为单位持有人应当不时从投资组合的资本收益中获利。随着基金投资组合增长，基金已经有能力出售那些已经到期且实现了巨大资本收益的产业。在将出售的产业获利部分分配给单位持有人后，可以重新部署收回的投资成本，以便购买具有更高成长潜力的性产业。

Kayangan Depot 的出售是通过公开竞标进行的，该竞标于 2012 年 5 月 15 日开始，并于 2012 年 6 月 15 日结束（竞标）。竞标中最大一笔出价为来自 Exceptional Landmark Sdn Bhd 的 23,600,000 令吉；它是管理公司内某些董事和最终股东拥有的公司。该出售要求单位持有人根据房地产投资信托章程的 9.05(a) 条款进行批准。2012 年 12 月 13 日通过民调投票通过了单位持有人的批准。



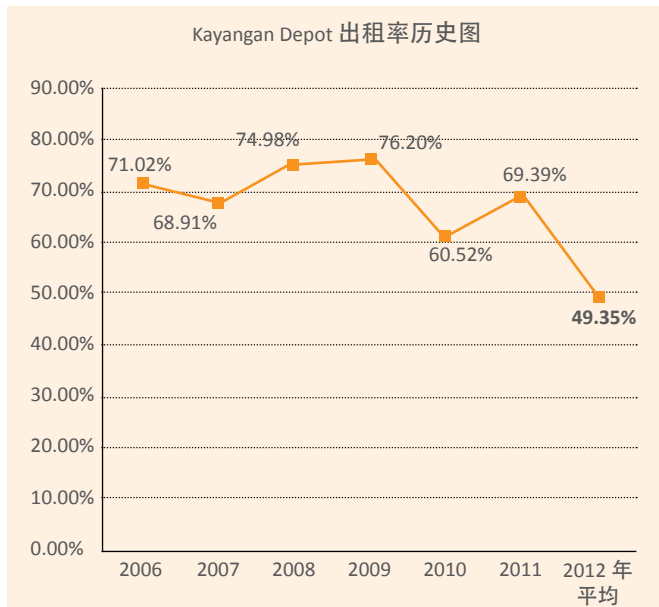
Kayangan Depot 的出售符合 Axis-REIT 的策略。管理公司认为，在拥有 Kayangan Depot 超过 6 年时间后，公司已最大限度发挥出了 Kayangan Depot 的潜力。管理公司同时还认为，尽管公司开展了大量营销和租赁工作来试图租出闲置空间，但 Kayangan Depot 从未达到过完全入住率，因此未来的租金增长空间有限。Kayangan Depot 从 2006 年最初 8.18% 的净产业回报率已下降为 2012 年 4.66% 的净产业回报率。

净产业回报率/投资成本





Kayangan Depot 净产业回报率的降低是出租率下降所造成的，如下图所示：



出售完后，出售所得的 5,930,000 令吉将在 2012 年最后一次收益分配时通过免税收益分派的方式分派给单位持有人，并于 2013 年 2 月 28 日进行支付。5,930,000 令吉的收益在 2012 年最后一次收益分配时相当于额外的 1.30 仙每单位分派收益。

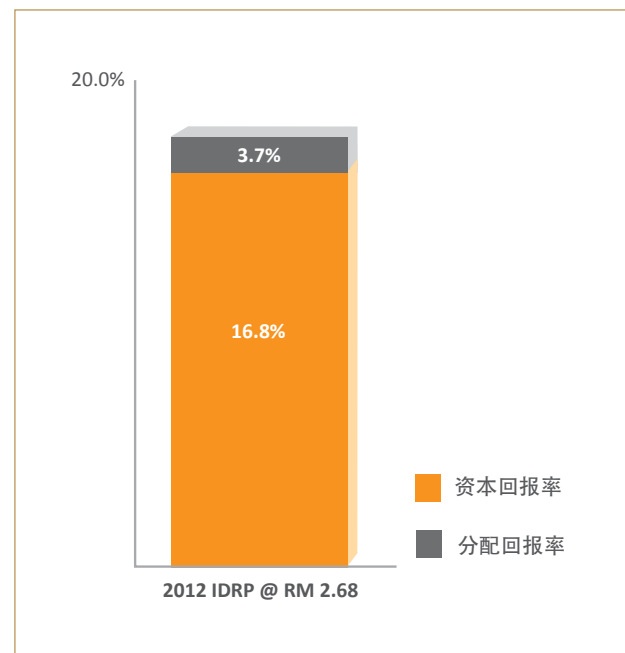
5,930,000 令吉获利的计算：

可供分派的处置实际获利		
	令吉 (RM)	令吉 (RM)
出售价格	23,600,000	
减去：偶然出售成本	588,000	
减去：Kayangan Depot 出售前的账面价值	22,000,000	
投资净收益	1,012,000	1,012,000
Kayangan Depot 出售前的账面价值	22,000,000	
减去：基金的投资成本	17,082,000	
出售后的重估获利实现	4,918,000	4,918,000
可供分派的出售实际获利		5,930,000
转换为额外的每单位分派收益		每单位 1.30 仙

收入分配再投资计划的实施加上第二次中期分派的成功执行，实现了 79% 的认购率。2012 年 9 月 12 日，总计有 2,703,125 收入分配再投资计划 (IDRP) 单位上市。

分配再投资计划 (IDRP) 是按照每单位 2.68 的优惠价格提供给单位持有人的，按照 5 日量加权平均市场价格优惠了 5.08%。Axis-REIT 是可以向单位持有人提供再投资选择的马来西亚三大公开上市公司之一，也是马来西亚房地产投资信托基金中唯一一家可以这样做的。

参与了我们的 2012 年分配在投资 (IDRP) 的单位持有人截至 2012 年 12 月 31 日已享受到 20% 的收益：



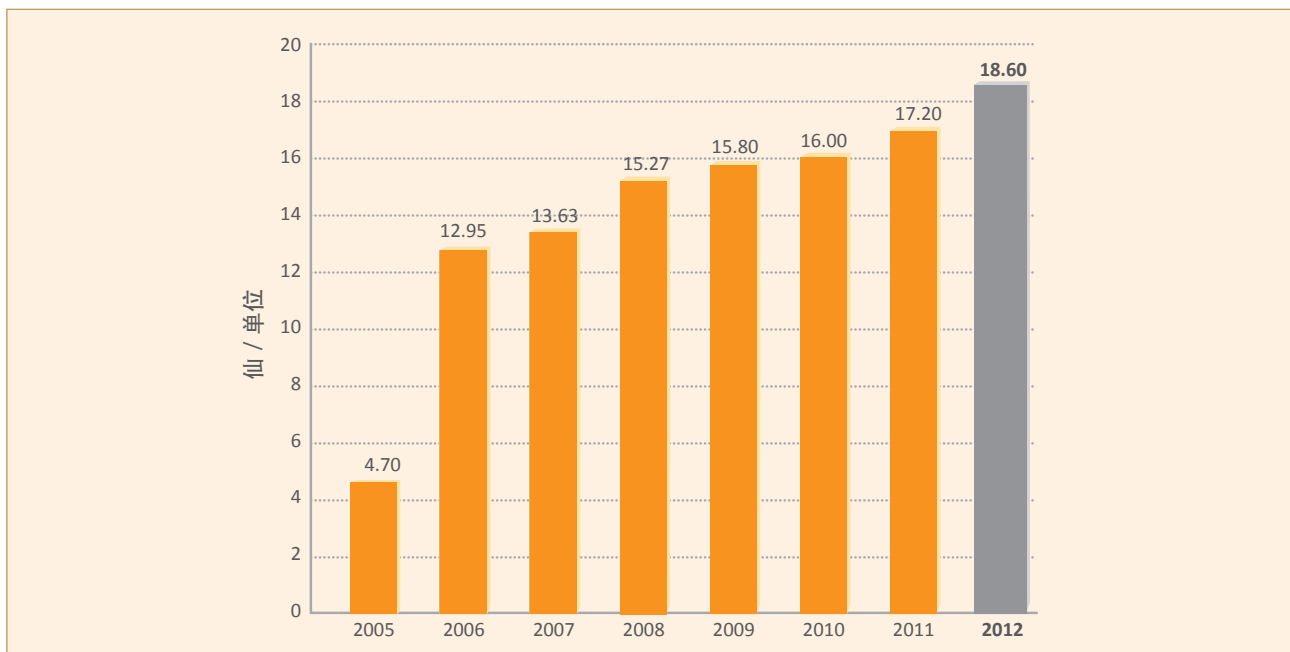
2012 年收入分配再投资计划已成功实施

自 2011 年 12 月融资募集的资金已完全部署

Axis-REIT 于 2011 年 12 月从向市场配售的 75,180,200 个新单位募集了大约 184,000,000 令吉的总款项（2011 年配售）。2011 年配售的资金用于拉低基金的融资，从而将基金的借贷比率降低至 2011 年 12 月的 24%。但是，基金在利用自 2011 年配售所得的融资来创造净空上极有效率。

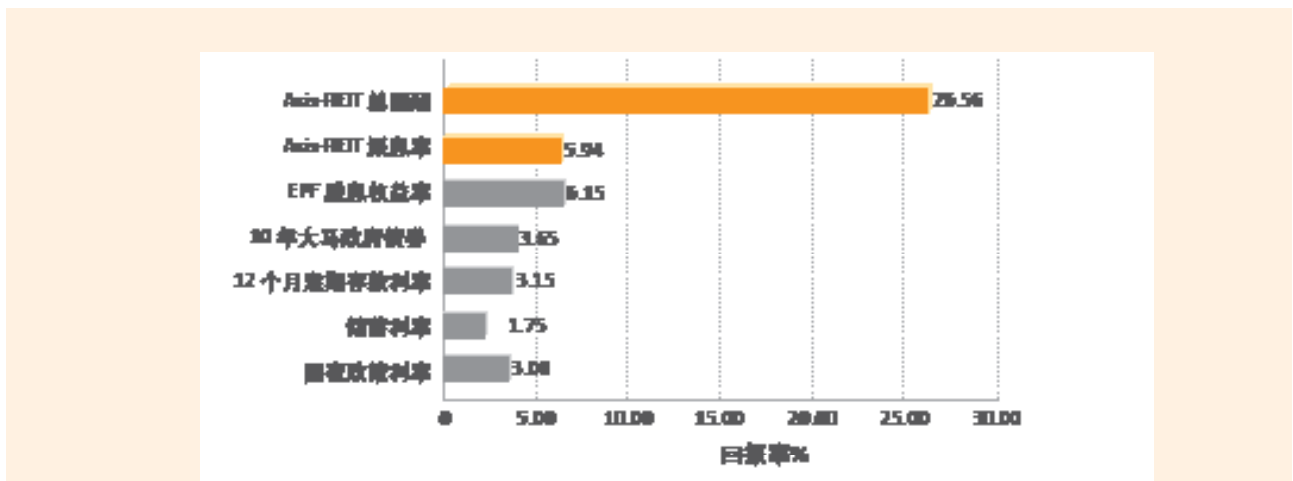
2012 年收购了五项可获得增值的产业，总值为 219,000,000 令吉，可进一步加强基金及每单位分派收益的增长。这样使得 2011 年配售负盈利达到最小，具体表现为这样的事实，每单位分派收益持续显示出年同比增长，如下表所示：

每单位分派收益



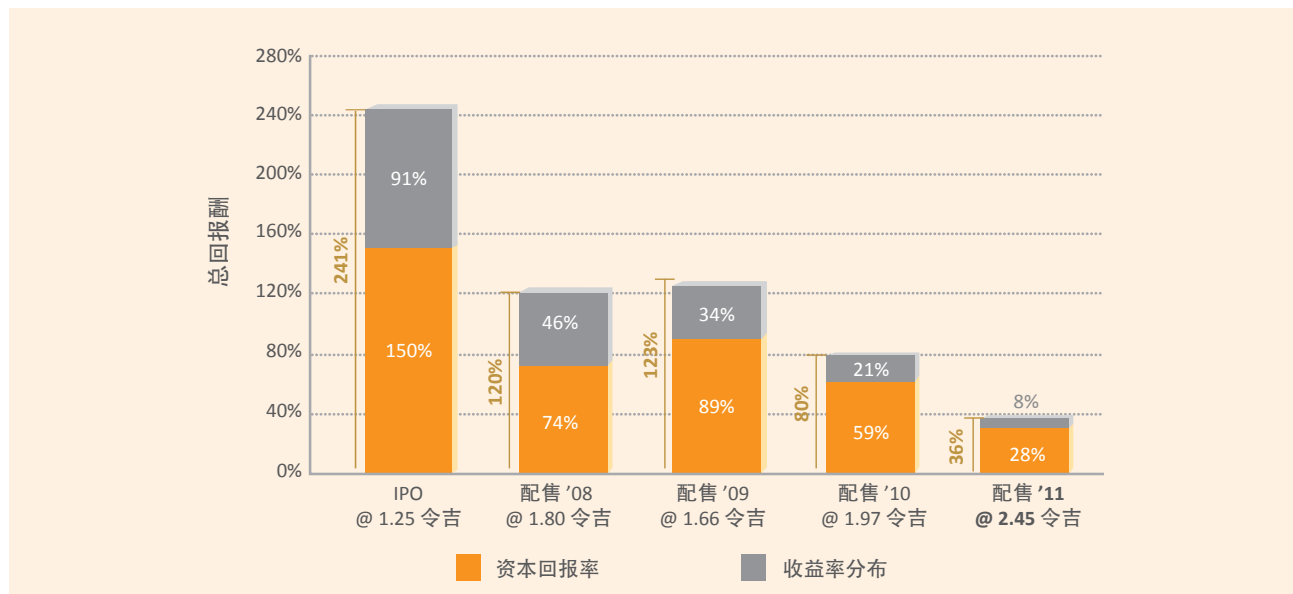
总回酬

管理公司在 2012 年将单位持有人总回酬从 2011 年的 18% 提升到 2012 年的 26.56%。





到目前为止，Axis-REIT 已成功地将流通的单位从上市时的 205,901,000 单位增加到了现在流通的 456,517,221 单位，大大增加了基金的流动性和规模。但是，管理公司仍然花了很大努力来确保这种单位的增长不会被淡化。结果显示，这些年来，我们为单元持有人提供了稳定增长的收益分配和资本收益。在 Axis-REIT 首次公开招股 (IPO) 就进行了投资的单元持有人，到目前为止应该已经实现了 241% 的总收益。类似地，参与了我们随后配售的单元持有人获利分别如下：



截至 2012 年 12 月 31 日，小心谨慎的资本管理以及强劲的投资者需求使得 Axis-REIT 的单位价格已增加到 3.13 令吉，比 2011 年 12 月 2.62 令吉的收市价增加了 19%，相对基金的每单位资产净值录得 44% 的溢价。

证监会房地产投资信托基金指南的修改

2012 年 12 月 28 日，证券委员会对房地产投资信托指南 (SC's Guidelines on REITs) 实施了以下更改：

- 加入了对“账户”、“合并账户”和“财务报表”的定义。
- 要求召开年度股东大会 (AGM)，且在召开大会前基金必须提供审计后的财务报表，且年度股东大会必须在财务年度结束后 4 个月以内召开。
- 就 Axis-REIT 而言，年度股东大会必须在每年 4 月底之前召开。
- 现在，会议通知可以在英文报章或马来西亚文报章上刊登，而不必根据之前 2007 年资本市场和服务法案的规定在两类报章上分别刊登。

现在，管理公司应遵守 2013 年证监会房地产投资信托指南。

报告格式

我们将继续分以下几个部分来撰写报告，以方便阅读和参考：

- 财务分析
- 回教教义合规报告
- 业务拓展报告
- 投资者关系报告
- 产业报告
- 我们的战略方向
- 其他法定信息

管理公司 报告

财务分析

表现摘要

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
资产总值 (千令吉)	1,589,408	1,298,431	1,208,897	907,745	726,371	581,857	411,781
净资产总值 (千令吉)	989,705	944,097	755,230	565,650	467,985	334,652	294,109
流通单位 (单位)	456,517,221	453,814,096	375,901,000	307,081,200	255,901,000	205,901,000	205,901,000
每单位资产净值 (令吉)							
- 截至 12 月 31 日	2.17	2.08	2.01	1.84	1.83	1.63	1.43
- 年内最低资产净值	2.09	1.98	1.79	1.74	1.63	1.43	1.35
- 年内最高资产净值	2.17	2.08	2.01	1.84	1.83	1.63	1.43
截至 12 月 31 日的每单位市值 (令吉)	3.13	2.62	2.37	1.93	1.12	1.85	1.68
年内最高交易价格 (令吉)	3.22	2.63	2.40	2.07	1.91	2.28	1.83
年内最低交易价格 (令吉)	2.62	2.30	1.92	1.08	1.00	1.60	1.63

业绩摘要

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
总收入 (千令吉)	132,673	114,311	89,213	71,598	63,331	46,819	40,931
未实现租金收入 (千令吉)	3,568	3,415	-	-	-	-	-
产业总开销 (千令吉)	(20,125)	(17,359)	(12,961)	(11,661)	(9,876)	(8,639)	(7,802)
租金净收入 (千令吉)	116,116	100,367	76,252	59,937	53,455	38,180	33,129
利息/盈利收入 (千令吉)	293	421	638	272	111	8	37
投资产业合理价值之变动 (千令吉)	24,064	16,013	45,593	19,098	24,478	40,613	16,517
未缴应收租赁收入 (千令吉)	(3,568)	(3,415)	-	-	-	-	-
按摊销成本计价的金融负债净收益/ (亏损) * (千令吉)	(598)	154	3,210	-	-	-	-
出售投资产业的净收益/ (亏损) *** (千令吉)	1,012	(258)	-	-	-	-	-
总收入 (千令吉)	137,319	113,282	125,693	79,307	78,044	78,801	49,683
非产业总开销 (千令吉)	(34,203)	(32,283)	(24,292)	(17,331)	(14,595)	(10,197)	(6,501)
税前净收入 (千令吉)	103,116	80,999	101,401	61,976	63,449	68,607	42,922
税后净收入的细分:							
- 已实现税后收入 (千令吉)	79,650	64,832	52,598	42,878	38,971	27,994	26,405
- 未实现税后收入 (千令吉)	23,466	16,219	48,751	19,098	24,478	40,613	16,517
可供分配收入# (千令吉)	84,972	65,906	52,777	43,160	38,971	27,991	26,665
每单位收益 (已实现+未实现) (仙)	22.68	21.26	30.95	22.81	25.18	33.32	20.85
收益分红 (千令吉)	84,677	65,745	52,746	42,981	38,701	28,064	26,664
每单位分配收益* (DPU) (仙)	18.60	17.20	16.00	15.80	15.27	13.63	12.95
分派收益率 (根据收市价) (%)	5.94	6.56	6.75	8.19	13.63	7.37	7.71
每单位收益率 (根据收市价) (%)	7.25	8.11	13.06	11.82	22.48	18.01	12.41
管理开支比率 (%)	1.12	1.16	1.14	1.22	1.35	1.38	0.99
年度总回报** (%)	26.56	18.66	35.86	84.14	(16.98)	28.13	9.52
平均总回报 (3 年) (%)	27.03	46.22	34.34	31.76	6.89	27.60	不适用

* 根据国际财务报告准则 FRS 139 条的规定贴现租户存款的未实现收益。

** 基于单位价格和每单位收益率变动。

*** 在变现 4,918,000 令吉的公允价值重估前, 出售 Kayangan Depot 录得收益 1,012,000 令吉。

包括变现 4,918,000 令吉的未实现收益, 出售行动导致已变现收益增加 5,930,000 令吉, 这笔款项将分配给单位持有人, 作为 2012 年最终收益分配的一部分。



总收入及租金净收入的增长

在这一年，Axis-REIT 已成功完成五项产业的收购，包括 The Bayan Lepas Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 3、Emerson Industrial Facility Nilai，以及于雪兰莪八打灵的 Wisma Academy Parcel 和 The Annex。这导致这一年内产业数量从 28 项增加至 32 项。但由于基金已于 2012 年 12 月 31 日出售了 Kayang Depot，因而资产总数变为 31 项。

Axis-REIT 的总收入从 2011 年的 114,311,000 令吉增加了 16%，达到 2012 年的 132,673,000 令吉。其它使总收入增长的因素是 9.96% 的续约租金上涨，以及该年内基金某些产业出租率上升。

2012 年每项产业的总收入、产业开销及租金净收入摘要如下表所示（不包括未实现租金收入/未缴应收租赁收入）：

产业名称	总收入 (令吉)	产业开销 (令吉)	租金净收入 (令吉)
Axis Plaza	3,076,957	849,732	2,227,225
Axis Business Park	11,239,817	1,954,216	9,285,601
Crystal Plaza	10,353,170	1,454,643	8,898,527
Menara Axis	11,041,244	2,187,449	8,853,795
Infinite Centre	3,661,572	712,128	2,949,444
Wisma Kemajuan	5,616,609	1,620,646	3,995,963
Kayangan Depot #	1,500,356	626,815	873,541
Axis Business Campus (formerly known as Wisma Bintang)	1,924,227	386,902	1,537,325
Axis Shah Alam DC 1	1,705,773	185,089	1,520,684
Giant Hypermarket	3,196,080	269,279	2,926,801
FCI Senai	1,456,094	184,698	1,271,396
Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	938,487	116,846	821,641
Quattro West	4,978,232	1,301,540	3,676,692
Strateg Data Centre (前称为 Strateg HQ)	4,439,296	260,296	4,179,000
Niro Warehouse	1,677,000	140,019	1,536,981
BMW Centre PTP	3,416,400	301,136	3,115,264
Delfi Warehouse	1,306,368	167,613	1,138,755
Axis Vista	2,975,336	382,880	2,592,456
Axis Steel Centre	7,075,421	568,347	6,507,074
Bukit Raja Distribution Centre	5,976,837	298,978	5,677,859
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,450,428	78,458	1,371,970
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	572,735	31,914	540,821
Tesco Bukit Indah	6,166,480	480,446	5,686,034
Axis PDI Centre	8,610,811	1,028,974	7,581,837
Axis Technology Centre	4,859,697	1,119,877	3,739,820
D8 Logistics Warehouse	3,283,200	232,862	3,050,338
Axis Eureka	5,866,046	1,756,213	4,109,833
Bayan Lepas Distribution Centre^	4,358,466	405,155	3,953,311
Seberang Prai Logistic Warehouse 3^^	6,960,458	619,292	6,341,166
Emerson Industrial Facility Nilai^^^	898,207	107,380	790,827
Wisma Academy Parcel^^^^	1,865,845	256,117	1,609,728
The Annex^^^^	225,000	38,521	186,479
Total	132,672,649	20,124,461	112,548,188

^ 收购于 2012 年 1 月 17 日 ^^ 收购于 2012 年 2 月 15 日 ^^^ 收购于 2012 年 8 月 30 日 ^^^^^ 收购于 2012 年 10 月 1 日

出售于 2012 年 12 月 31 日

租金净收入从 2011 年的 96,952,601 令吉上涨 16%，达到 2012 年的 112,548,183 令吉。



管理公司 报告

未实现租金收入/未缴应收租赁收入

此为确认对未缴应收租赁收入的未实现租金收入。这是依据会计准则 FRS117 的规定，该规定要求我们按直线基准确认来自营运租赁的收入，包括于协议的固定租期租金水平的合同增幅。

利润收入

今年我们根据回教回购协议（REPO）的规定进行的基金配售实现的盈利收入达 293,000 令吉。

投资产业公允价值的变动

根据本财政年度独立注册估值师的估值，我们欣然报告，投资组合录得投资物业公允价值增长。2012 年增长增幅达到 24,064,000 令吉。

非产业总开销

非产业总开销详情如下：

	2012 (千令吉)	2011 (千令吉)	2010 (千令吉)	2009 (千令吉)	2008 (千令吉)	2007 (千令吉)	2006 (千令吉)
行政和专业费*	11,858	9,319	7,334	6,061	5,817	4,124	3,078
呆账（收回）/注销	(97)	3	(108)	-	-	144	119
贸易应收款项减值/（拨回）损失	188	69	213	54	158	(125)	167
融资/借贷成本	-	-	-	739	227	600	65
回教融资成本	22,254	22,890	16,853	10,477	8,393	5,454	3,072
非产业总开销	34,203	32,283	24,292	17,331	14,595	10,197	6,501

* 专业费包括管理公司费、信托公司费、估价费、审计费和税务费。

行政和专业费

2012 年的行政及专业费增加了 27%，是由于该年内单位持有人的开销和管理公司费随着 Axis-REIT 资产净值的增长而增加。

贸易应收款项减值损失/呆账收回

2012 年贸易应收款项减值损失略增至 188,000 令吉。但是贸易应收款减值损失占总收入百分比仅为 0.14%。年内，基金已收回 97,000 令吉呆账，并已在前些时候注销。

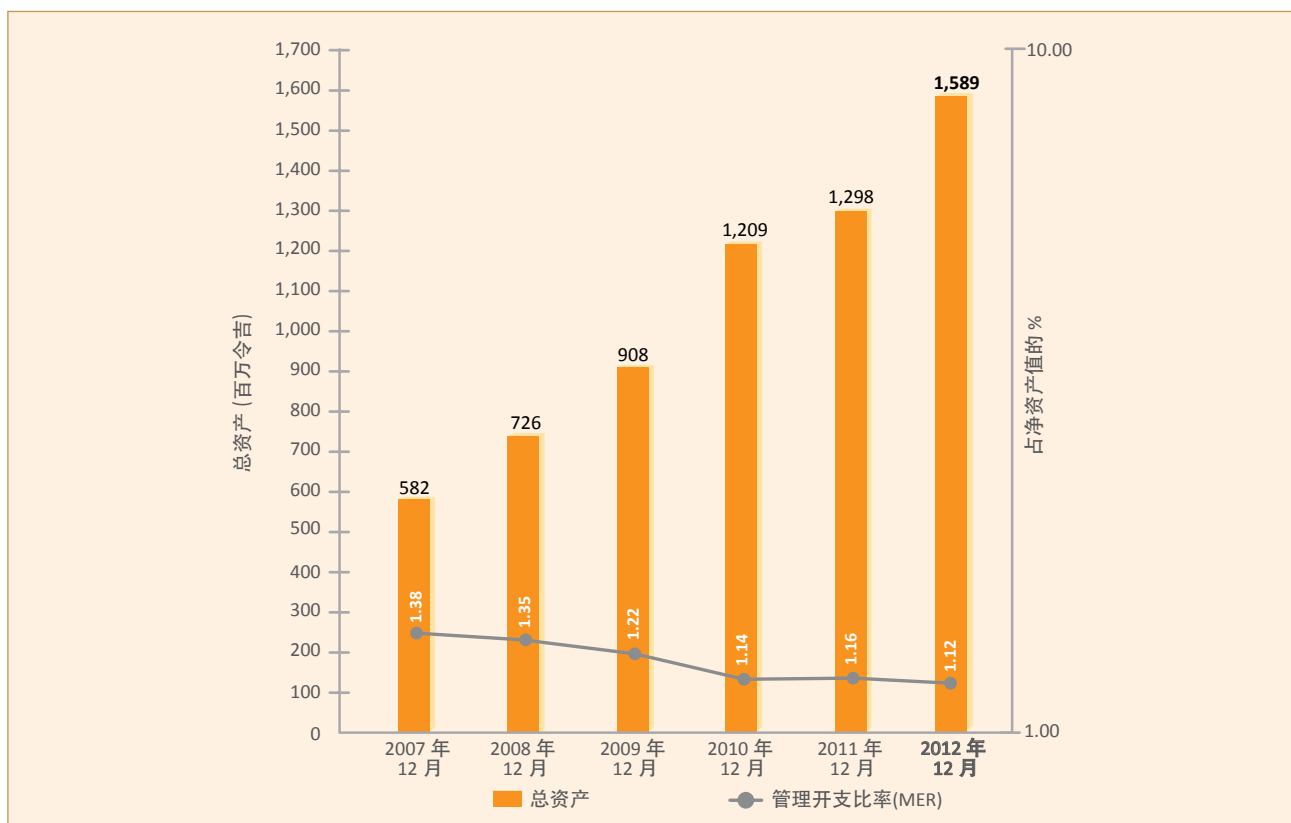
回教融资成本

回教融资成本下降是因为 2011 年 12 月完成的 2011 配售导致平均借贷比率降低；基金在 2012 年开始时借贷比率仅为 24%，此外 2012 年由更低的有效融资成本。



管理开支比率 (“MER”)

2012 年管理开支比率轻微下降至资产净值的1.12%，而 2010 年为1.16%。下图显示自 2007 年 12 月以来管理开支比率相对总资产的变动。



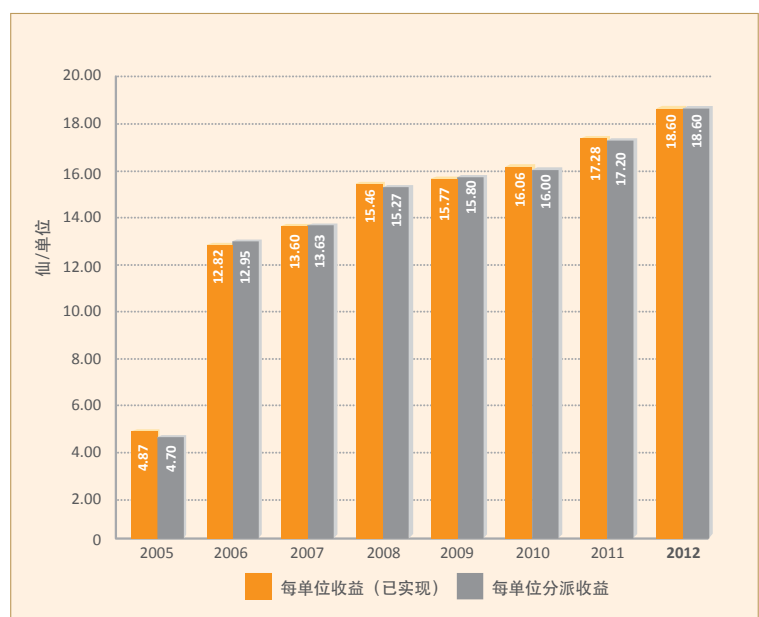
管理开支比率与总资产对比

每单位收益 (“EPU”)

每单位分利从 2011 年 17.28 仙增至 2012 年的 18.60 仙。这是基于发行时单位数的加权平均，代表年同比 7.6% 的增长率。

每单位分利 (“DPU”)

每单位分利从 2011 年的 17.2 仙增至 2012 年的 18.6 仙。Axis-REIT 于 2008 年、2009 年、2010 年、2011 年和 2012 年分别配售 50,000,000、51,180,200、68,819,800 和 77,913,096 新单位。尽管在去年单位数目有所增加，Axis-REIT 不但能够证明所做的配售在性质上属于非稀释性配售，还向单位持有人提供了更好的每单位每单位分配收益，如右表所示。



每单位收益 (已实现) 和每单位分利



管理公司 报告

资本管理

1. 提升资本基础

管理公司一直认为，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。2012 年，通过我们谨慎的资本管理策略，我们已经利用了 2011 年配售所募集的资金，用于收购五 (5) 项新产业，并同时将我们的借贷比率保持为自身基准的 35% 以内。

Axis-REIT 在其借贷比率方面保持了谨慎的资本管理政策。尽管证券委员会 ("SC") 允许的借贷比率为 50%，管理公司将基金的借贷比率维持在 28% 到 38% 的范围。只有当管理公司预测到基金的借贷比率会超过 35% 时，才会推出新单位配售。

2. 2013 年配售规划

2012 年 7 月，当 Axis-REIT 的借贷比率达到 34% 时，管理公司宣布了 90,762,819 个新单位的配售动议（“新配售”），该配售在当时占据基金现有发行规模的 20%（遵循证券委员会对房地产投资信托指南的 14.03 条款）。然而，随着 2012 年 9 月发行 2,703,125 个新的分配再投资计划 (IDRP) 单位，基金的已发行规模增加至 456,517,221，新配售动议占据 Axis-REIT 当前基金规模的 19.88%。

公司 2012 年 12 月得到证券委员会对新配售的批准，管理公司将于 4 月份举行的 Axis-REIT 2013 年度股东大会上寻求获得单位持有人的批准。一旦获得单位持有人的批准，基金从批准日期开始到推出配售将具有 12 个月的窗口期。新的配售可以按部分实施，并将提供完美的灵活资本募集平台，因为管理公司可以将配售时间与基金新收购的目标完成日期安排在一起，从而最大限度降低新单位的负面执行。

根据 2012 年 12 月 31 日 3.13 令吉的每单位市场价格，新的配售将能够募集约 284,000,000 令吉的总款项。这让基金能够在借贷比率回到 35% 之前，进一步使用大约 437,000,000 令吉来收购投资产业。

基金已获得证券委员会的批准，让管理公司的董事能够参与新的配售，以加强管理公司及基金之间的利益联结。

3. 加强管理公司与基金之间的利益联结

2012 年 12 月，管理公司获得证券委员会批准，发行 2,000,000 个单位，以代替现金向管理公司支付管理费。这是我们为了进一步加强管理公司与基金之间利益联结的部分努力。

4. 通过发行回教债券进入回教债券市场

“Axis-REIT 已通过其全资子公司 Axis REIT Sukuk Berhad 成功发行了票面价值为 110,000,000 令吉的回教债券，Axis-REIT 组建该公司的目的是推动建立起票面价值为 300,000,000 令吉的回教债券计划。”
- 宣布日期为 2012 年 7 月 16 日

2012 年，Axis-REIT 建立起了票面价值最高为 300,000,000 令吉的回教中期债券 ("Sukuk") 发行计划 ("Sukuk Programme")，并由 Axis REIT Sukuk Berhad 承销；Axis-REIT 为回教债券计划而组建了该全资子公司。回教债券计划于 2012 年 6 月 18 日获得了证券委员会的批准。

回教债券计划组建的基本原理如下：

- 与安全产业的现金流概况相一致
- 计划阶段期间的备用融资机制
- 没有印花税和承销费
- 利用更广泛的投资者群
- 能够对更长期的回教债券锁定固定融资比率，例如超过 5 年的回教债券

2012 年 7 月 13 日，Axis-REIT 根据回教债券计划成功发行了票面价值为 110,000,000 令吉的回教债券。回教债券包含分别由 RAM Rating Services Berhad 给予 AAA、AA1、AA2 和 AA3 长期评级的四大部分。回教债券中 86% 具有 AAA 评级，为整个 10 年期债券吸引了每年 4.50% 的固定融资率；10 年期的 110,000,000 令吉的混合型全投入融资率固定为每年 4.61%。



第一次回教债券发行	评级	发行金额 (百万令吉)	融资率	预计到期日
A 类	AAA	95	4.50%	2022 年 7 月 13 日
B 类	AA1	5	4.95%	2022 年 7 月 13 日
C 类	AA2	5	5.30%	2022 年 7 月 13 日
D 类	AA3	5	5.60%	2022 年 7 月 13 日
10 年期内，混合型全投入融资率固定为每年 4.61%。				

110,000,000 回教债券所得款项主要用于对基金现有的融资设施进行再融资。回教债券在 7 月发行时，Axis-REIT 已成功将该长期融资暴露增加为 60%。

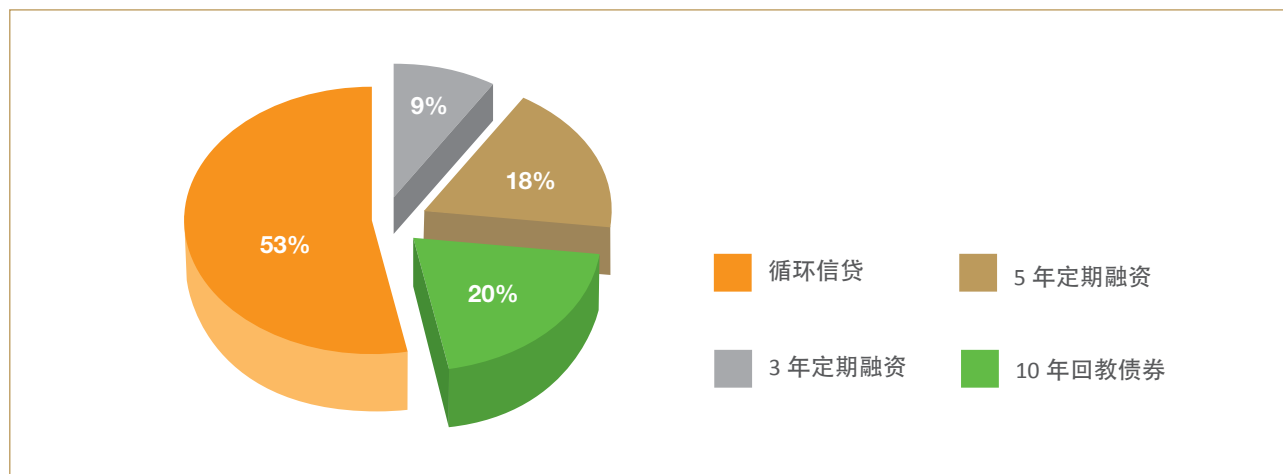
管理公司计划于 2013 年从回教债券计划推出 190,000,000 令吉的平衡债券，以利用当前融资率，进一步锁定融资率并使基金融资的到期日期更为多样化。

融资概况表

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
贷款/融资总额 (千令吉)	549,285	311,338	416,009	308,932	230,456	209,816	88,089
总资产 (千令吉)	1,589,408	1,298,431	1,208,897	907,745	726,371	581,857	411,781
负债	34.56%	23.98%	34.46%	34.03%	31.73%	36.06%	21.39%
有效利率/盈利率 *	4.58%	4.66%	4.48%	4.11%	4.28%	4.39%	4.38%
短期贷款/融资百分比	62%	52%	48%	47%	100%	100%	100%
中期或长期贷款/融资百分比	38%	48%	52%	53%	-	-	-
无抵押负担资产总值	6	12	11	12	13	8	7
无抵押负担资产占总资产百分比	20%	44%	42%	52%	44%	34%	57%
利息保障倍数	4.6	3.8	4.1	4.8	5.5	5.6	9.4

* 为方便比较，有效利率/盈利率不包括融资的附加成本

截至 2012 年 12 月 31 日，基金已有 50,000,000 令吉的三年期融资于 2013 年 5 月到期，从而增加了基金短期融资百分比。管理公司计划通过将到期的 50,000,000 令吉续期为中期融资，将基金的短期融资暴露率降低至 40%，同时还打算进入回教证券市场，根据回教债券计划推出剩余的 190,000,000 债券，以便为新的收购提供资金。



风险管理

管理公司认为有效的风险管理是其业务策略的基本部分。这种风险管理确保其收益分派不会出现不良干扰，并能减轻任何可能对所有单位持有人所造成的不利影响。

1. 流动性风险

如今，管理公司已经将 Axis-REIT 的融资来源分布至 5 家大型银行。有了这项多元化措施，我们将各贷款银行的风险降低，而且每家银行所提供的融资/贷款都有充足的抵押。此外，在 2012 年，Axis-REIT 已开始介入回教债券市场。

2. 盈利率风险

截至 2012 年 12 月 31 日为止，本基金共拥有总额为 5.9 亿令吉的融资便利，当中已经利用 549,285,000 令吉，占总资产的 34.56%。

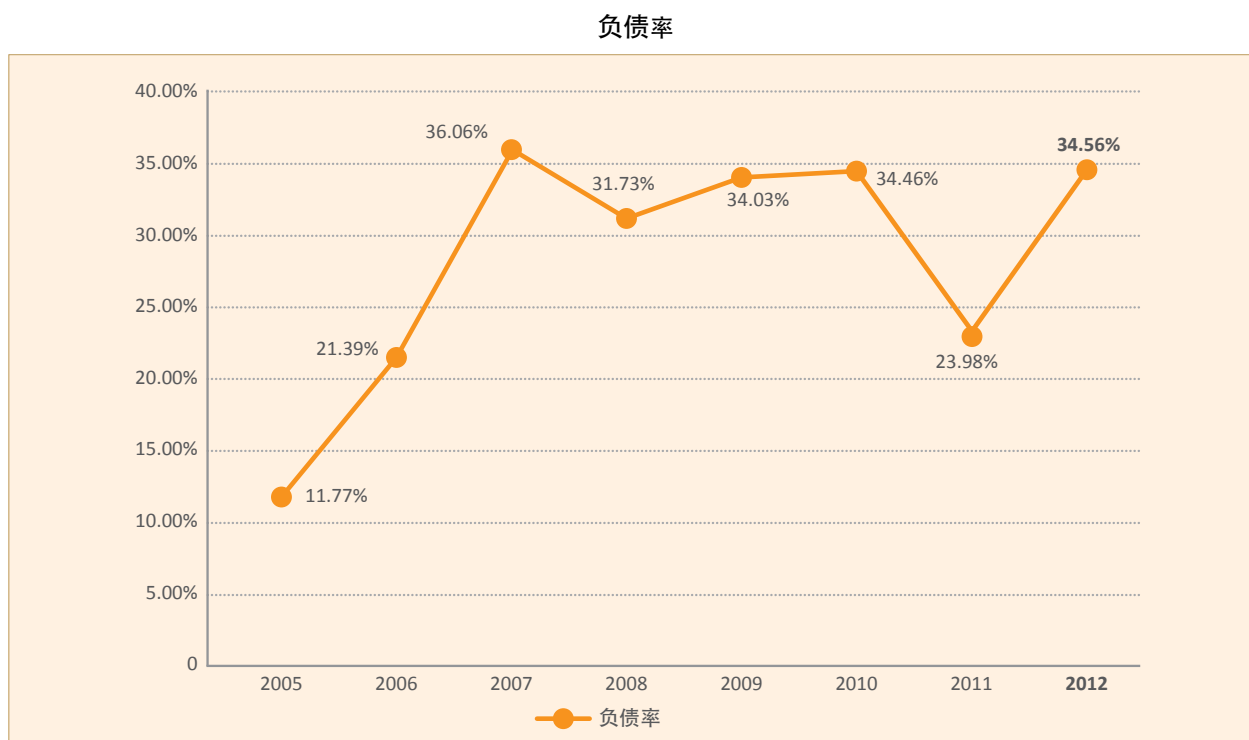
这笔款项中，258,320,000 令吉为全面对冲盈利率的三年期及五年期的融资和回教债券。由于 2013 年上半年国家银行有可能保持当前利率，管理公司正在寻求放弃到期的融资设施并赎回部分使用回教债券的短期循环信贷设施，以便让回教债券的利润率相对其期限固定。

基金于 2012 年支付了每年 4.58% 的实际利润率。

3. 负债风险

在经历全球金融危机及欧元区目前的危机后，管理公司将继续维持其 35% 的负债率，作为其审慎资本管理策略的一部分。

下表显示了 Axis-REIT 自上市以来的历史负债率。





3. 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价值能够反映当前市场价值并符合 FRS 140 的准则。

所有投资产业于年内的合理价格变更摘要如下：

序号	产业名称	重新估值前 账面净价 (令吉)	市值* (令吉)	未实现损益 (令吉)
1	Axis Plaza	31,030,000	31,000,000	(30,000)
2	Axis Business Park	108,987,000	109,000,000	13,000
3	Crystal Plaza	103,179,000	103,100,000	(79,000)
4	Menara Axis	106,020,000	108,000,000	1,980,000
5	Infinite Centre	40,632,000	38,000,000	(2,632,000)
6	Wisma Kemajuan	55,309,000	55,330,000	21,000
7	Kayangan Depot	22,176,000	22,000,000	(176,000)
8	Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	47,514,000	47,000,000	(514,000)
9	Axis Shah Alam DC1	20,200,000	21,500,000	1,300,000
10	Giant Hypermarket	39,200,000	39,600,000	400,000
11	FCI Senai	14,050,000	15,000,000	950,000
12	Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	11,528,000	13,500,000	1,972,000
13	Quattro West	52,168,000	53,000,000	832,000
14	Strateq Data Centre (前称为 Strateq HQ)	44,652,000	52,000,000	7,348,000
15	Niro Warehouse	16,011,000	16,200,000	189,000
16	BMW Centre PTP	28,595,000	29,000,000	405,000
17	Delfi Warehouse	13,900,000	14,000,000	100,000
18	Axis Vista	35,800,000	36,000,000	200,000
19	Axis Steel Centre	75,000,000	75,300,000	300,000
20	Bukit Raja Distribution Centre	84,446,000	90,000,000	5,554,000
21	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	18,990,000	19,600,000	610,000
22	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	7,794,000	7,700,000	(94,000)
23	Tesco Bukit Indah	86,023,000	87,000,000	977,000
24	Axis PDI Centre	92,075,000	92,000,000	(75,000)
25	Axis Technology Centre	52,024,000	52,000,000	(24,000)
26	D8 Logistics Warehouse	31,300,000	31,600,000	300,000
27	Axis Eureka	53,584,000	53,700,000	116,000
28	Bayan Lepas Distribution Centre	49,598,000	49,500,000	(98,000)
29	Seberang Prai Logistic Warehouse 3	61,017,000	63,000,000	1,983,000
30	Emerson Industrial Facility Nilai	27,011,000	27,805,000	794,000
31	Wisma Academy Parcel	74,269,000	73,000,000	(1,269,000)
32	The Annex	12,289,000	15,000,000	2,711,000
总计				24,064,000

* 本年度内基于独立注册估价师评估的市场价格。

所有评估都由证券委员会批准的独立注册估价师负责。Axis-REIT 目前有一个由七名注册估价师组成的评审团，负责对基金进行产业评估。管理公司也在试图增加评审团的成员以为我们提供一个有利于所有单位持有人的透明评估模式。与证券委员会对房地产信托投资基金的准则一样，基金的政策是确保任何估价师都不得对任何特定产业进行连续两次的全面综合评估。

下表是 Axis-REIT 对所有产业的市场价格，每平方英尺市价 (psf) 以及投资支出的总结。该表将显示本基金所购买的产业，以及这些产业目前的价值。

比较数据 - 市场价格 / 每平方英尺市场价格，以及总投资支出 / 每平方英尺总投资支出

	市场价 令吉	市场价 令吉/平方尺	投资总花销 (包括提升) 令吉	投资总花销 (包括提升) 令吉/平方尺
Axis Plaza	31,000,000	264	22,627,000	193
Axis Business Park	109,000,000	319	86,953,000	255
Crystal Plaza	103,100,000	503	63,638,000	310
Menara Axis	108,000,000	591	78,088,000	427
Infinite Centre	38,000,000	264	29,513,000	205
Wisma Kemajuan	55,330,000	278	34,825,000	175
Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	47,000,000	272	34,174,000	198
Axis Shah Alam DC1	21,500,000	195	19,613,000	178
Giant Hypermarket	39,600,000	287	38,776,000	281
FCI Senai	15,000,000	110	12,614,000	92
Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	13,500,000	372	10,747,000	296
Quattro West	53,000,000	509	50,011,000	480
Strateq Data Centre (前称为 Strateq HQ)	52,000,000	496	42,219,000	402
Niro Warehouse	16,200,000	97	15,197,000	91
BMW Centre PTP	29,000,000	180	27,700,000	172
Delfi Warehouse	14,000,000	107	12,754,000	98
Axis Vista	36,000,000	305	33,249,000	282
Axis Steel Centre	75,300,000	205	65,957,000	180
Bukit Raja Distribution Centre	90,000,000	197	72,782,000	159
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	19,600,000	185	17,695,000	167
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	7,700,000	184	7,285,000	174
Tesco Bukit Indah	87,000,000	372	76,773,000	329
Axis PDI Centre	92,000,000	44	86,221,000	41
Axis Technology Centre	52,000,000	305	49,737,000	291
D8 Logistics Warehouse	31,600,000	185	30,521,000	178
Axis Eureka	53,700,000	459	52,632,000	450
Bayan Lepas Distribution Centre	49,500,000	241	49,598,000	242
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	63,000,000	159	61,017,000	154
Emerson Industrial Facility Nilai	27,805,000	95	27,011,000	93
Wisma Academy Parcel	73,000,000	312	74,269,000	317
The Annex	15,000,000	330	12,289,000	271



5. 租户及信贷风险

我们不间断地紧密观察我们租户的业绩，因为这是我们信贷风险管理的核心。我们实施严谨的程序对租户的信誉进行评估，并坚定地采取行动将信贷风险降至最低。

Axis-REIT 业绩的优劣取决于其组合的多元性，因此能够将租户对本基金收入聚集风险降到最低。

截至 2012 年 12 月 31 日，Axis-REIT 已拥有 31 家产业和 135 位租户，这些租户很多都是财力雄厚的跨国企业和当地公众上市公司。

我们的十大租户

1. Konsortium Logistik Bhd
2. LF Logistics (M) Sdn Bhd
3. Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
4. Tenaga Nasional Bhd
5. Tesco Stores (M) Sdn Bhd
6. Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd
7. Strateq Data Center Sdn Bhd
8. DHL Properties (M) Sdn Bhd
9. BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
10. Scope International (M) Sdn Bhd

2011 年，前十大租户的租金占基金总收入的 49%。

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
前十大租户占总收入份额	49%	52%	52%	47%	52%	51%	56%

呆账拨备/应收账款价值损失

管理公司会定期审核其租户的信贷风险状况，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。

对于单一租户楼宇，通常因出售及租回交易或量身建造安排所致，则应视乎租户的信贷状况及商业谈判，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，管理公司实现了较低的应收账款减值损失（按占总收入百分比衡量）。截至 2012 年 12 月 31 日的应收账款及坏账的减值损失达 91,000 令吉，占本基金年总收入的 0.06%。由于着重应收账款风险以及完善的内部信贷监控流程以造成低值的主要原因。

千令吉	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
贸易应收款项的减值损失							
贸易应收款项的减值损失/ 呆账注销/（拨回）	91	72	105	54	158	19	286
贸易应收款项	2,902	5,417	3,893	3,371	1,858	1,889	991
年度总收入	132,673	114,311	89,213	71,598	63,331	46,819	40,931
贸易应收款项减值损失/呆账注销/拨回） 占总收入的百分比%	0.06	0.06	0.12	0.08	0.25	0.04	0.70

基金的平均收账期已经从 17 天缩短至 8 天，通过将截至 2012 年 12 月 31 日的贸易应收款项与上一年的贸易应收款项进行对比，就能体现出这一缩短。

管理公司 报告

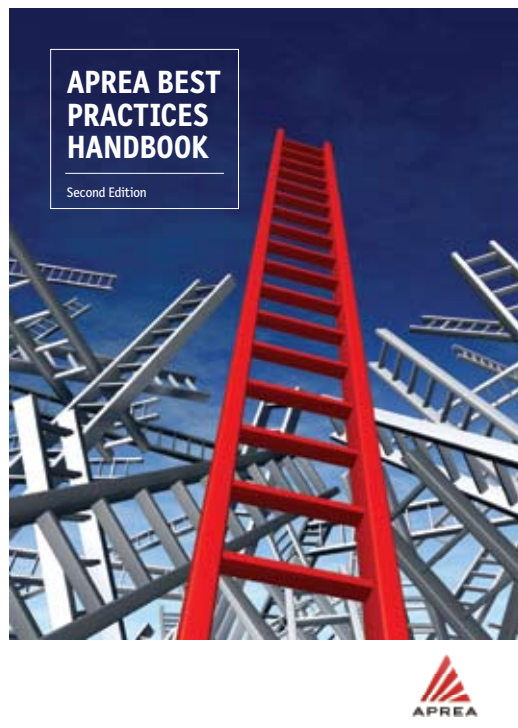
风险管理架构

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风险。

2011 年及 2012 年期间，我们内部审计公司 Baker Tilly Monteiro Heng 已就企业是否符合《上市公司治理准则》及《APREA 最佳实践标准》的规定进行了检讨。这些报告会呈交给审计委员会和董事局。管理公司已采取行动来处理那些已确定的风险。

符合亚太房地产协会 (APREA) 的最佳规程建议

作为达到完全遵守亚太房地产协会 (APREA) 最佳规程计划的一部分，管理公司使用美元单位呈列了 Axis-REIT 部分财务摘要，并采用了对现金流动的直接法报表。



A) 以美元 ("USD") 为单位的速览

采用美元为单位来呈列财务摘要，是方便读者在年度报告中与其他国外房地产投资信托基金及公司进行比较。以下是 2012 年 12 月 31 日结束的财务年度以美元标价的财务摘要。

资产负债表的主要项目/单位持有人的资本 ^{A#}

资产管理规模 (美元)	519,754,000
总净资产值 (美元)	323,645,000
投资产业数	31
流通单位	456,517,221
融资总额 (美元)	179,622,000
融资总额相对总资产比例 (%)	34.56%
市值 (美元)	467,265,860
每单位净资产值 (美仙)	0.71
截至 2012 年 12 月 31 日的单位价格 (美元)	1.024



业绩摘要^{^^#}

已实现总收入 (美元)	42,956,000
相对于未缴应收租赁收入的未实现收入 (美元)	1,155,000
产业总开销 (美元)	(6,516,000)
租金净收入 (美元)	37,595,000
盈利收入 (美元)	95,000
投资产业合理价值变动 (美元)	7,791,000
未入帐应收租金收入 (美元)	(1,155,000)
按摊销成本计价的金融负债净收益/ (亏损) * (美元)	(194,000)
出售投资产业的净收益/ (美元)	328,000
总收入 (美元)	44,460,000
非产业总开销 (美元)	11,074,000
税前净收入 (美元)	33,386,000
税后净收入的细分:	
-已实现税后收入 (美元)	25,788,000
-未实现税后收入 (美元)	7,598,000
每单位收益 (已实现+未实现) (美仙)	7.34
每单位分派收益 (DPU) (美仙)	6.02

* 根据国际财务报告准则 FRS 139 条的规定贴现租户存款的未实现收益

[^] 根据 3.0580 的美元/马来西亚令吉的收市汇率换算为等额美元 (资料来源: 彭博社)

^{^^} 根据 2012 年财政年度的美元/马来西亚令吉的收市汇率换算为等额美元 (资料来源: 彭博社)

[#] 请注意换算仅作比较之用, 无须遵照国际财务报告准则的规定

B) 现金流的直接法报表

现金流直接法报表的使用为营运现金流提供了更详细的信息。

现金流报表 (直接法)

2012 年 12 月 31 日结束的年度

	千令吉	千令吉
来自营运活动的现金流		
获得的总收入	135,704	
获得的租户存款	4,185	
支付的营运开支	(22,311)	
来自营运活动的现金流		117,578
来自投资活动的现金流		
投资产业销售	2,360	
产业脱售开销	(588)	
获得的盈利收入	293	
投资产业收购	(223,152)	
投资产业提升	(18,123)	
设备购买	(565)	
来自投资活动的现金流		(239,775)
来自融资活动的现金流		
已支付的回教融资成本	(22,254)	
融资所得款项	237,608	
分期付款购买所得款项	339	
向单位持有人支付的分派收益	(65,466)	
单位发行所得款项	7,244	
发行开销	(32)	
来自融资活动的现金流		157,439
现金及现金等价物的净增长		35,242
今年开始时的现金及现金等价物		7,074
今年结束时的现金及现金等价物		42,316

管理公司 报告

回教教义合规报告



从左至右: Ustaz Ahmad Zakirullah Mohamed Shaarani, Ustaz Mohd Bakir Haji Mansor, Haji Razli Ramli and Ustaz Mohd Nasir Ismail

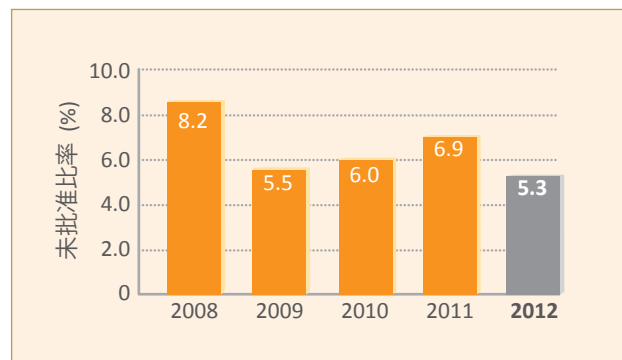
2008 年 12 月 11 日, Axis-REIT 成为全球首家回教办公/工业房地产投资信托。自 Axis-REIT 成功地重新分类以来的三年内, 我们获得来自组织机构和散户领域的回教投资人积极参与。

IBFIM 为基金委任的回教教义顾问。IBFIM 是证监会注册的合格回教教义顾问名单上的公司之一。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 要收购的新产业, 确保新租户的所有活动和/或未批准活动的组合/出资情况符合回教教义咨询理事会 ("SAC") 所设定的准则
- 在中期提供证书 (如有的话) 以及年度报告, 以证明 Axis-REIT 有能力符合回教房地产投资信托准则

- 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, 都会与咨询证券委员会的回教教义咨询理事会进行磋商
- 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

管理公司很荣幸地报告, 在IBFIM的指导下, 2012 年未批准活动所带来的收入水平保持在 5.3% 最低水平。



未批准比率 %



业务拓展报告

2012 年的收购

管理公司很荣幸地宣布，截至 2012 年 12 月 31 日为止，我们管理的资产 (“AUM”) 已达到 15.9 亿。公司于 2012 年收购 5 项产业并售出 1 项产业后，目前拥有 31 项产业。

增长一直以来都是管理公司的核心策略，因为我们意识到房地产投资信托基金具备必要的活力、零售和机构投资者的良性跟随、业绩、股票的流动性，以及投资组合的规模，是都是关键所在。

2012 年，Axis-REIT 已经完成了 5 项产业的收购，合并价值为 2.19 亿令吉。截至 2012 年 12 月 31 日，这 5 项产业为基金提供了 410 万令吉的净重估收益。以 2,360 万令吉的价格脱售 Kayang Depot 增加了 590 万的可分派收益，相当于 2012 年第 4 季度每单位分派收益 (DPU) 额外增加了约 1.3 仙，收回的投资成本可以重新部署到增长潜力更大的新产业中。

2012 年完成的 5 项收购是通过融资支付的。这 5 项收购，连同 Kayang Depot 的脱售，使基金的负债率变动为 35%。已经为 2013 年规划好了新单位的配售，以便为基金提供完成今后收购的额外能力。

我们的重点将继续放在以下方面：

- 来自 A 级租户的长租约物流设施
- 处于地处黄金位置，拥有来再开发潜力的多租户办公楼或办公/工业产业
- 零售仓储
- 商用产业

以下为 2012 年收购的资产：

位于檳城巴六拜的巴六拜配送中心

2012 年 1 月 17 日，Axis-REIT 完成了基金在檳城巴六拜 (Bayan Lepas) 的首宗产业收购。

该标的产业是从 DHL Properties (马来西亚) Sdn Bhd 手中购得，并为工业用地上 3 层高的办公楼及物流仓储综合楼，占地约 3.083 公顷。该产业坐落在巴六拜工业园第四期，面朝巴六拜林当 9 号东南面，距离巴六拜市中心正东径向距离约 3 公里，离檳城第二大桥入口处距离约 400 米。由于该产业可从巴六拜林当 9 号临街正门直接进入，后面则离 Tun Dr. Lim Chong Yu. 高速公路不远，而且产业从正面可望到上述高速公路，所以拥有极佳的便利性及可见度。

收购关键数据：

土地面积	: 7.61 英亩 (331,492 平方英尺)	购买价	: 48,500,000 令吉
总建筑面积	: 231,940 平方英尺	收购价	: 49,500,000 令吉
土地所有权	: 租赁权 2062 年到期	收购时估值	: 48,500,000 令吉
主要租户	: DHL Properties (马来西亚) Sdn Bhd	当前估值	: 49,500,000 令吉
出租率	: 100%	净收益率	: 8.0%
租期	: 5 年租约，带 5 年续约选择权		



位于檳城巴六拜的巴六拜配送中心

管理公司 报告

檳城威斯利省的威斯利省 3 号物流仓库

2012 年 2 月 15 日，Axis-REIT 通过 Apex Properties Sdn Bhd. 完成了对威斯利省 3 号物流仓库的收购。标的产业为带阁楼的单层仓库、三层式办公楼以及附属楼，例如餐厅、岗哨及泵站。该产业位于 Bukit Tengah 工业园内，地处南北向高速公路东侧，离柔鲁汽车城正东径向距离约 1.5 公里，离大山脚市中心西南向约 3.5 公里。并处在 Lorong Perusahaan Utama 4 和 Jalan Bukit Tengah 的十字路口，所以它极为方便大型车辆出入。



威斯利省的威斯利省 3 号物流仓库

该设施现已出租给 Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd ("Schenker")，它是全球重要物流公司 DB Schenker 的马来西亚子公司。租期为 3 年，并带 2 年续约选择。Schenker 成为该产业租户已超过 10 年。

收购关键数据：

土地面积	: 13.7 英亩 (598,452 平方英尺)	购买价	: 59,000,000 令吉
总建筑面积	: 408,250 平方英尺	收购价	: 60,100,000 令吉
土地所有权	: 租赁权分别于 2052 年 (第一批土地) 及 2068 年 (第二批土地) 到期	收购时估值	: 62,000,000 令吉
租户	: Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd	当前估值	: 63,000,000 令吉
出租率	: 100%	净收益率	: 10.2%
租期	: 3+2 年		

森兰美汝来艾默生工业园

2012 年 8 月 30 日，Axis-REIT 通过 LRS Property Sdn. Bhd. 完成了位于汝来的艾默生工业园的收购。该标的产业包括两块相邻地块，每块地都有单层独立厂房和仓库，并带有三层办公楼及餐厅、岗哨、泵站、TNB 变电站和其他附属楼。

该产业位于汝来 1 号工业区，它连同毗邻的汝来 III 号工业区、汝来内陆港、Nilai Utama 以及阿拉伯-马来西亚工业园，构成占地 3,500 英亩的汝来大工业区。

该产业大部分目前已出租给 Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd (艾默生)，一小部分出租给了 K-Plastics Industries Sdn Bhd. 艾默生是艾默生电气公司的马来西亚分支，该公司为美国财富 500 强企业，年收入达 244 亿美元。K-Plastics Industries Sdn Bhd (K-Plastics) 是 King Plastics Pte Ltd 的马来西亚子公司，该公司为获得 ISO 9001 认证的新加坡公司。



森兰美汝来艾默生工业园

收购关键数据：

土地面积	: 7.3 英亩 (316,863 平方英尺)	购买价	: 26,500,000 令吉
总建筑面积	: 192,677 平方英尺	收购价:	: 27,000,000 令吉
土地所有权	: 租赁权 2095 年到期	收购时估值	: 27,800,000 令吉
租户	: Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd (艾默生) 和 K-Plastics Industries Sdn Bhd	当前估值	: 27,800,000 令吉
		净收益率	: 9.0%
出租率	: 100%		
租期	: 3+3+3 年 (艾默生) 以及 2+1 年 (K-Plastics)		

雪兰莪八打灵再也市的 Wisma Academy Parcel 和 The Annex

2012 年 10 月 1 日，Axis-REIT 通过 Academy Resources Sdn Bhd. 完成了对 Wisma Academy Parcel (WAP) 和 The Annex 的收购。标的产业包括 Wisma Academy Parcel，占据 Wisma Academy 91.02% 的股份单位，该产业为多层次六层办公/仓储楼，并带有两层地下停车场。

Wisma Academy Parcel 租住了来源多样的成熟租户。主要租户包括 Dataprep Holdings Sdn Bhd、Ban Leong Technologies Sdn Bhd 和 Tenaga Nasional Berhad。附属建筑 (The Annex) 包括带双层浴室的地块，并带有单层仓库。该地块已出租给两家独立租户和 Allrounder Indoor Soccer Sdn Bhd。



雪义莪八打灵再也市的 The Annex（左）和 Wisma Academy Parcel (WAP)（右）

收购关键数据：

土地面积	: 3.5 英亩 (152,269 平方英尺)	出租率	: 100%
总建筑面积	: 374,056 平方英尺 (WAP) 和 37,200 平方英尺 附属建筑 (The Annex)	购买价	: 85,000,000 令吉
土地所有权	: 租赁权分别于 2062 年 9 月 30 日 (WAP) 和 2062 年 11 月 3 日到期 (The Annex)	收购价	: 86,500,000 令吉
租户	: 多元化租户，包括 Dataprep Holdings Sdn Bhd、Ban Leong Technologies Sdn Bhd 和 Tenaga Nasional Berhad。	收购时估值	: 88,000,000 令吉
		当前估值	: 88,000,000 令吉
		净收益率	: 8.49% (WAP)
			: 6.74% (The Annex)
			: 8.25% (混合)

展望未来

作为我们持续增长策略的一部分，我们将继续为基金寻求可获得增值的资产。当我们选择资产时，还将继续关注以下条件。

- 地理位置
- 可获得增值的资产可增加收益
- 具备稳固的租户契约和稳固的租赁结构
- 楼龄和改造可能性
- 估值
- 资本增值潜力
- 未来再开发潜力

公司今后将继续从推销商和第三方厂商处购买产业。对于今后从推销商处的产业购买，我们可能会发行新单位或以现金方式购买。我们认同这样的事实：任何新单位的发行都不应对现有单位持有人的单位造成稀释。



投资者关系报告

单位持有人会议

2010 年董事会一致决定管理公司应在每个财政年度召开一次单位持有人会议，不管是否有决议需要提交以获得批准。这与全球房地产投资信托遵循的最佳规程是一致的，规程要求每年召开一次年度股东大会。尽管如此，基金每年仍然与单位持有人举行了会议，除了上市的第一年。

尽管单位持有人会议是为了获得某些决议的特定批准（作为良好的企业治理的一部分），但管理公司仍然把握机会为单位持有人提供基金活动和业绩的综合摘要。

管理公司于 2012 年召开了两场单位持有人会议。第一场于 2012 年 9 月 27 日召开，目的是寻求单位持有人对以下项的批准：

- 对 Wisma Academy Parcel 的收购动议
- 对附属建筑 The Annex 的收购动议
- 分配再投资计划 (IDRP) 的续期动议

由于为相关方交易，管理公司被选出以遵照证券委员会发布的最新企业治理准则内包含的建议来执行投票表决。单位持有人一致批准提交的动议。管理公司还给予基金业绩提供了全面更新。



两次单位持有人会议的第一次，于 2012 年 9 月 27 日召开



单位持有人及代理人登记为单位持有人会议的参加者

2012 年 12 月 13 日，第二次单位持有人会议召开，目的是寻求单位持有人对脱售 Kayang Depot 的批准。会议上对脱售的基本情况向单位持有人做了详细说明，并对基金的业绩进行了进一步更新说明。由于是相关方交易，管理公司再一次被选出来执行投票表决。单位持有人再次对提交的动议给予了一致批准。

根据最近修订的证券委员会关于 2013 年召开的房地产投资信托强制性股东年度大会的准则，管理公司已决定于 2013 年 4 月召开其首次年度股东大会。

分析师和基金管理公司发布会

管理公司的一贯政策是坚持向我们的分红基金、基金经理和分析师披露信息。我们定期与基金经理，分析师和单位持有人举行一对一的碰头会以及通过电话会议来沟通信息因为这样的做法符合我们企业文化中有效的企业治理框架。

2012 年，我们召开了以下基金经理和分析师发布会：

- 2012 年 1 月 17 日
- 2012 年 7 月 24 日

我们也很高兴地向大家报告，以下研究机构报道了 Axis-REIT 的最近信息动向：

- Maybank Investment Bank
- RHB Research
- Hwang DBS Vickers Research
- Kenanga Research
- Affin Investment Bank
- KAF Investment Bank

另有两至三家研究机构表达了在 2013 年对 Axis-REIT 进行报道的兴趣。



Dato' Stewart Labrooy 向分析师和基金经理简要介绍了 Axis-REIT 在 2012 年第四季度的业绩

管理公司 报告

管理公司根据要求与投资界不断召开会议。以下是 2012 年与投资界召开的会议清单：

- **2012 年 3 月**
 - 与 Kenanga Islamic Investment 及 Nomura Asset Management Malaysia Sdn Bhd 会面。
- **2012 年 4 月**
 - 与 Mercer Investment (Australia) Ltd. 会面。
- **2012 年 5 月**
 - 我们为我们的主要投资者提供了 Axis-REIT 资产之旅，并参与了投资大马大会 (Invest Malaysia)。我们还与 Manulife Asset Management、Public Mutual Bhd 和 OSK-UOB Islamic Fund Management Bhd. 会面。
- **2012 年 6 月**
 - 与 Nomura Asset Management 会面。
- **2012 年 7 月**
 - 与 Affin Investment Bank、Schroders Investment Management 和 Aberdeen Asset Management 会面。我们还与 Mondrian Investment Partner 的高级投资组合经理会面。
- **2012 年 8 月**
 - 与 Alpine Woods Capital Investors 和 Forward Management LLC 会面。
- **2012 年 9 月**
 - ARMB 为我们的主要投资者组织了第二次产业访问，并与沙特阿拉伯利雅德的 Safa Investment Services 进行了沟通。
- **2012 年 10 月**
 - ARMB 为我们的主要投资者和安排了到 Johor 和 Petaling Jaya 的产业拜访，并参加了与 Hwang DBS Investment Bank 的客户的午餐会议。
- **2012 年 11 月**
 - 召开了与 Asuka Corporate Advisory Co. Ltd. 的会议
- **2012 年 12 月**
 - 向 CIMB Investment Bank 进行了通报

投资者推广计划

2012 年，我们修改了投资者推广计划，通过与具备特定房地产投资相关主题的大型活动的会议组织者合作，以瞄准对房地产有浓厚兴趣的更大的受众。

这一方法已经为基金吸引了当地机构投资者、国际投资者及散户投资者的浓厚兴趣。还为我们带来了收购机会。

Axis-REIT 也已通过 MRMA 为整个房地产投资信托寻求强有力的投资者推广计划。

今年的日历事件摘要如下：

- **2012 年 1 月**
 - BFM 在“房地产投资信托基金费用和现金筹集”的产业展中采访了我们的首席执行官。
- **2012 年 3 月**
 - Stephanie Ping 在马来西亚证券交易所的市场对话 (Market Chat) 中呈交了一篇关于房地产投资信托方面的论文，该市场对话是由马来西亚证券交易所组织的投资者教育活动系列。
- **2012 年 3 月**
 - Dato' Stewart LaBrooy 和 Sunway REIT 首席执行官 Dato' Jeffrey Ng 就以下主题与 NST RED 展开了对话：“防御型房地产投资信托是不确定时期的优秀策略”，刊登在《房地产与装潢》(Real Estate & Decor) 的封面故事栏中。
- **2012 年 6 月**
 - 管理公司参加了亚太房地产协会 (APREA) 的 IPD 泛亚回报指数启动仪式，Axis REIT 入选 The Edge 十亿令吉俱乐部 (Billion Ringgit Club)。
- **2012 年 7 月**
 - 参加十亿令吉俱乐部 (The Billion Ringgit Club) 颁奖典礼，并发布 BRC 会员名录。
- **2012 年 8 月**
 - Dato' Stewart LaBrooy 在 2012 年度 Wealth Mastery's 产业投资大会上发言，听众约 1500 人。
- **2012 年 8 月**
 - 管理公司与 Macromeister 的编辑会面，协助他们周通讯稿的出版，该州通讯稿有一篇关于马来西亚房地产开发信托的文章，标题为“来自吉隆坡”。
- **2012 年 8 月**
 - 在 AmlInvestment Bank 投资者活动中，Stephanie Ping 呈交了一篇关于房地产投资信托的论文。



Dato' Stewart LaBrooy 发表“房地产投资信托作为可选投资工具”的演讲



媒体关系

Axis-REIT 持续吸引报纸、电台和电视等主流媒体进行报道。我们的记者招待会是在分析师和基金经理发布会之前举行，平面媒体公司和多媒体公司均会出席。Axis-REIT 还吸引着财经博客和论坛内新媒体的注意力。此外，我们参加了各种各样的投资者推广计划，因而在2012年得到了前所未有的媒体报道。媒体一整年都在频繁报道有Axis-REIT专题的有关房地产投资信托行业的特刊文章。管理公司首席执行官也在电台对话节目中亮相。这些推广计划会帮助我们现在和今后的单位持有人对我们的基金及其业绩了如指掌。



网站

在 Axis-REIT，我们能够与所有利益相关方维持极佳的关系，我们对此深感自豪。我们会通过不同渠道，包括我们的公司网站 (www.axis-reit.com.my) 提供经常性的、及时、透明的沟通，网站的访问者可以在这里查看我们所有的公告、新闻发布、企业介绍、年度报告，以及有关我们投资组合的综合信息。我们还会将该网站用作房地产中介的营销工具，我们在专用空间提供了该综合功能，并提供可下载的手册。网站设计为可轻松导航，让任何访问者都能轻松查看信息。网站包括电子邮件件预警功能，访问者可登录并及时接收与我们所有公告相关的通知。

多语言年度报告

四年前，管理公司决定采用中文的年度报告，今年出版物仍将采用中文版本。可从网站上下载该版本。我们认为，年度报告应能影响到国内及国外尽可能广泛的一般投资群，这一点至关重要。

管理公司 报告

奖项与荣誉

2012 年 Axis-REIT 荣获亚太房地产协会 (APREA) 新兴市场类别中备受关注的最佳规程奖, 以及如下四个奖项:

- i) 新兴市场 - 会计和金融报告类别奖
- ii) 新兴市场 - 投资组合业绩报告类别奖
- iii) 新兴市场 - 评估类别奖
- iv) 新兴市场 - 企业治理类别奖



年度亚太房地产协会 (APREA) 最佳规程奖用于表彰在企业治理和信息披露方面做得最好的区域性房地产公司。该奖项是根据亚太房地产协会 (APREA) 最佳规程手册和公司所在司法辖区的法规来评出的。

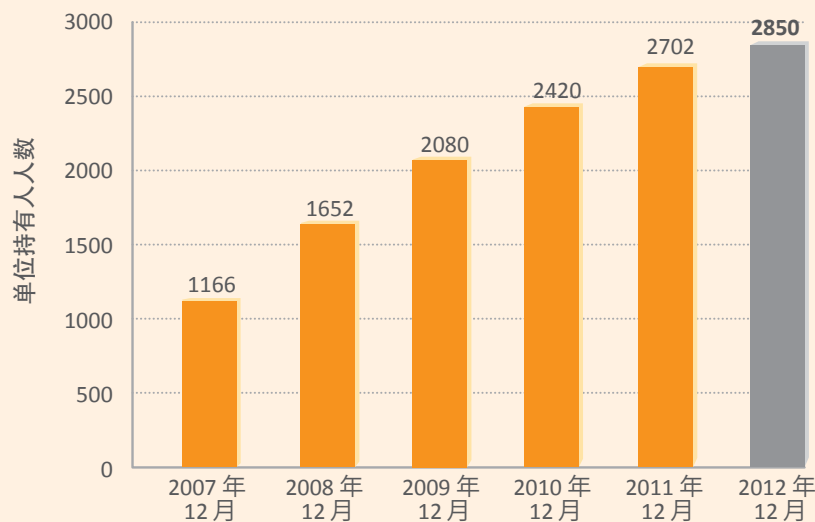
地方交易所上市的所有房地产公司和房地产信托, 包括澳洲和纽西兰, 均有资格参与奖项评选。无论是否亚太房地产协会的成员如果符合条件, 均可参与评奖。房地产机构必须提交申请后方能参与评选。

Axis-REIT 作为一个基金, 由于其高水平的企业治理和对最佳规程的遵从, 已经连续第三年获得亚太房地产协会 (APREA) 的认同我们与亚太房地产协会 (APREA) 的互动, 继续为 Axis-REIT 和管理公司带来因区域性曝光产生的巨大的好处。我们的首席执行官, Dato' Stewart LaBrooy 再次在新的一年当选为亚太房地产协会执行委员会的董事会成员。

在吉隆坡召开的马来西亚投资者关系协会颁奖典礼中, Axis-REIT 也在小盘股类别中的五个子类奖中获得提名, 包括:

- 投资者关系最佳公司奖
- 年度报告/正式披露质量奖 - 马来西亚区
- 投资者关系最佳首席执行官奖
- 最佳投资者关系网站奖
- 投资者关系团队业务知识及洞察力奖 - 马来西亚区

单位持有人人数的增长



Axis-REIT 的单位持有人人数



在 2012 年内，Axis-REIT 的单位持有人数量已增加至 2,850 户，与 2011 年相比，2011 年 11 月的中央托收户头为 (CDS) 2,702 户。截至 2012 年 12 月，总交易数比 2011 年有小幅增加，年交易量上升为 53,000,000 单位。

最大的五家单位持有人（非相关方）如下：

EMPLOYEES PROVIDENT FUND BOARD	49,095,377	10.75%
SKIM AMANAH SAHAM BUMIPUTERA	26,123,230	5.72%
KUMPULAN WANG PERSARAAN	25,266,161	5.53%
AMERICAN INTERNATIONAL ASSURANCE BERHAD	20,521,622	4.50%
AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD AS 1MALAYSIA	15,610,960	3.42%

总外资控股占 13.67%。其中，相关方外资持股占 8.88%，非相关方外资持股占 4.79%，发起人当前持股占 16.25%。

单位价格表现

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
12 月 31 日收市价	3.13	2.62	2.37	1.93	1.12	1.85
最高价	3.22	2.63	2.40	2.07	1.91	2.28
最低价	2.62	2.30	1.92	1.08	1.00	1.60
净资产值	2.17	2.08	2.01	1.84	1.83	1.63
成交量（单位）	53,750,200	50,178,300	47,981,900	48,020,600	29,563,700	42,494,400
市值（百万令吉）	1,429	1,189	891	593	287	381

资料来源：彭博社及年度报告

联系信息

欲了解有关 Axis-REIT 的详细，请联系：

Dato' George Stewart LaBrooy

首席执行官/ 执行董事
或

Stephanie Ping

业务开发及投资者关系部部门经理

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.

Bursa Malaysia Berhad

电子邮件：customerservice@bursamalaysia.com

电话：+603 2034 7000 传真：+603 2732 5258

单位注册处

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

电子邮件：ask_us@symphony.com.my

网址：www.symphony.com.my



产业报告

综述

投资组合一览

投资组合规模:	31 处产业	平均租金:
管理总面积:	5,463,599 平方英尺	办公楼产业 - 每平方英尺 4.20 令吉
租户数:	135	办公楼工业产业 - 每平方英尺 2.30 令吉
出租率:	96.21%	投资组合整体 - 每平方英尺 2.00 令吉
总收入:	132,672,649 令吉	
净营运收入 (NOI):	112,548,183 令吉	

管理公司继续采用“脚踏实地”的作风，并贯彻将其重心放在以下关键的资产管理领域，包括：

1. 收入增长

收入增长的关键为

- 通过收购增值的资产来实现收入增长
- 收入管理，管理我们的空置地块、租金及收款
- 出租率管理，重点是尽可能降低空置率
- 开支管理，管理楼宇效率、能源足迹以及服务提供商
- 设施管理，管理我们的现场员工及建筑物维护
- 租户关怀，挽留租户及租户满意度

2. 风险管理

我们对风险管理方面的重点如下：

- 租户来源的多元化
- 增加加权平均租约到期 (“WALE”) 年限
- 吸引优质租户
- 楼宇合规
- 职业健康与安全

3. 资产提升

持续提升当前资产，以获得更高租金并发掘产业的真正价值，这是我们为股东带来价值的战略核心。

我们的工程师和建筑团队已成功将我们很多老旧的楼宇改造成了生机勃勃的现代资产，令其具备极佳的出租率和极高的租户保持率。



投资组合价值及收购日期

物业名称	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)	账面价值 (千令吉)	占总投资组合的百分比 (%)
Axis Plaza	03/08/2005	22,500	22,627	8,373	31,000	2.04
Axis Business Park	03/08/2005	84,600	86,953	22,047	109,000	7.17
Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	63,638	39,462	103,100	6.79
Menara Axis	03/08/2005	71,440	78,088	29,912	108,000	7.11
Infinite Centre	03/08/2005	25,450	29,513	8,487	38,000	2.50
Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,192	34,825	20,505	55,330	3.64
Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	30/06/2006	32,680	34,174	13,835	48,009	3.16
Axis Shah Alam DC 1	30/06/2006	18,783	19,613	1,887	21,500	1.41
Giant Hypermarket	07/09/2007	38,678	38,776	824	39,600	2.61
FCI Senai	15/11/2007	12,538	12,614	2,386	15,000	0.99
Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	16/11/2007	7,352	10,747	2,753	13,500	0.89
Quattro West	30/11/2007	40,376	50,011	2,989	53,000	3.49
Strateq Data Centre (前称为 Strateq HQ)	25/01/2008	37,549	42,219	9,781	52,000	3.42
Niro Warehouse	30/04/2008	14,811	15,197	1,003	16,200	1.07
BMW Centre PTP	30/04/2008	27,471	27,700	1,300	29,000	1.91
Delfi Warehouse	04/08/2008	12,743	12,754	1,216	14,000	0.92
Axis Vista	09/12/2008	32,481	33,249	2,751	36,000	2.37
Axis Steel Centre	20/10/2009	65,882	65,957	9,418	75,375	4.96
Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	72,636	72,782	17,218	90,000	5.92
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,695	17,695	1,905	19,600	1.29
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,981	7,285	415	7,700	0.51
Tesco Bukit Indah	01/10/2010	76,750	76,773	10,227	87,000	5.73
Axis PDI Centre	15/11/2010	86,146	86,221	5,779	92,000	6.05
Axis Technology Centre	15/11/2010	49,697	49,737	2,263	52,000	3.42
D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,521	30,521	1,079	31,600	2.08
Axis Eureka	18/04/2011	52,050	52,632	1,068	53,700	3.53
Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	49,471	49,598	(98)	49,500	3.26
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	60,139	61,017	1,983	63,000	4.15
Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	27,011	27,011	794	27,805	1.83
Wisma Academy Parcel	01/10/2012	74,242	74,269	(1,269)	73,000	4.80
The Annex	01/10/2012	12,289	12,289	2,711	15,000	0.99
总计		1,246,554	1,296,485	223,004	1,519,519	100.00



管理公司 报告

土地所有权详情

物业名称	土地所有权	租用期限 (年)
Axis Plaza	永久地契	-
Axis Business Park	租用地契	48
Crystal Plaza	租用地契	47
Menara Axis	租用地契	53
Infinite Centre	租用地契	53
Wisma Kemajuan	租用地契	53
Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	租用地契	55/59
Axis Shah Alam DC 1	永久地契	-
Giant Hypermarket	永久地契	-
FCI Senai	租用地契	55
Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	永久地契	-
Quattro West	租用地契	60
Strateq Data Centre (前称为 Strateq HQ)	租用地契	56
Niro Warehouse	租用地契	39
BMW Centre PTP	租用地契	43
Delfi Warehouse	租用地契	55
Axis Vista	租用地契	54
Axis Steel Centre	租用地契	90
Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	租用地契	41
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	租用地契	41
Tesco Bukit Indah	永久地契	-
Axis PDI Centre	租用地契	79
Axis Technology Centre	租用地契	55
D8 Logistics Warehouse	租用地契	43
Axis Eureka	永久地契	-
Bayan Lepas Distribution Centre	租用地契	50
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	租用地契	40/56
Emerson Industrial Facility Nilai	租用地契	83
Wisma Academy Parcel	租用地契	50
The Annex	租用地契	50



1. 收益增长

a) 收购

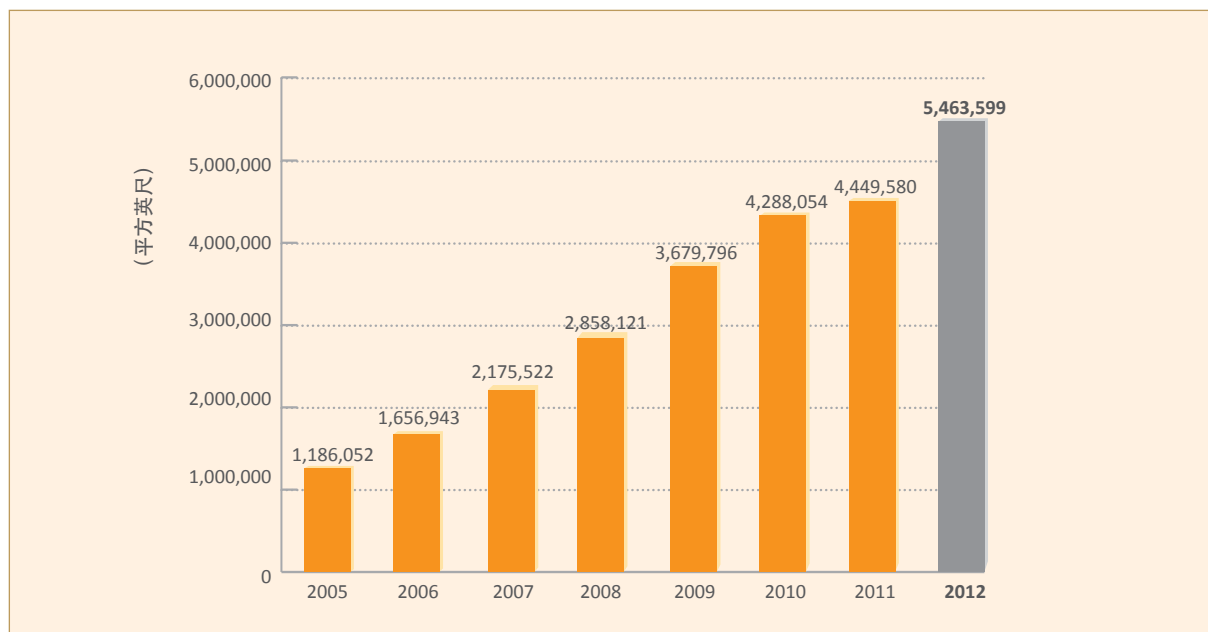
在 2012 年，信托基金收购了五处新产业并出售了一处产业，产业投资组合增加至 31 家。

投资组合目前管理资产 (AUM) 面积为 5,463,599 平方英尺，比 2011 年 12 月的 4,449,580 平方英尺有所增加。

由于管理资产面积的增加，使基金收入比 2011 年增加了 16%。

2012 年，投资组合中基金价值达到 15.2 亿令吉。我们将继续在 2013 年扩大投资组合，管理公司打算进一步收购价值 3.5 亿令吉的资产。

管理资产额（平方英尺）



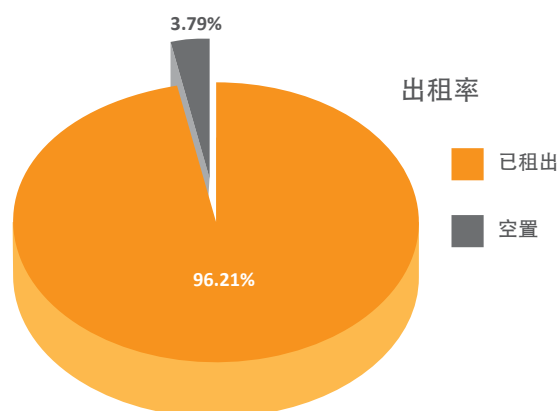
b) 收入管理

在 2012 年，经过资产团队重新协商已成功，获得 507,841 平方英尺的土地，占投资组合总净租赁面积的 9.29%，在该年度达到 9.96% 的平均续约租金增幅。

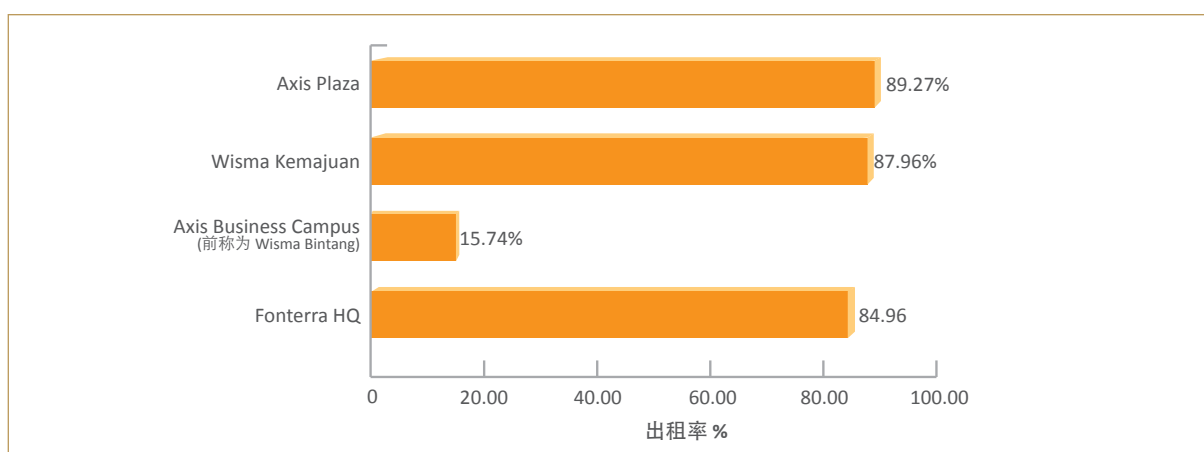
产业	重新协商获得的空间 (平方英尺)	变动百分比%
Menara Axis	-	+7.14%
Crystal Plaza	12,433	+10.56%
Axis Business Park	34,142	+3.62%
Infinite Centre	14,200	+3.11%
Axis Plaza	50,192	+0.05%
Wisma Kemajuan	14,575	+6.45%
FCI Senai	136,619	+25.00%
Axis Technology Centre	75,165	+8.50%
Axis Eureka	23,283	+3.04%
Delfi Warehouse	130,743	+20.10%
Quattro West	16,489	+11.25%

c) 出租率管理

2012 年，租赁团队仍持续注重租户保持率和出租率提升，以最合理地利用我们的空置地。在产业提升方面，我们空出了 Wisma Bintang 的楼宇用于提升改造，截至 2012 年 12 月 31 日，出租率为 96.21%，相比 2011 年 97.22% 的出租率有小幅下降。



截至 2012 年 12 月 31 日，31 家产业中只有 4 家的登记出租率低于 90%。这私家产业分别为：



Fonterra HQ 为单一租户楼宇，其打造的额外空间是为了满足今后的扩张计划。Axis Business Campus (原 Wisma Bintang) 入住率较低，这是由于管理公司空出了该产业，以进行重要的提升工程。

设施管理涵盖对各学科的知识，并通过整合人力、场所、流程和技术来确保资产的正常功能，从而达到保护信托基金投资的主要目标。设施管理团队的主要职责如下：

d) 租户关怀

资产团队通过以下活动，以保持对租户关系管理的关注：

- 定期拜访
- 监控租户活动
- 对投诉做出快速响应
- 对租户投资楼宇内的空间扩张进行管理

- 摘录、维护并管理资产
- 为租户提供卓越的服务
- 管理预防性维护及故障维护
- 供应商、承包商及服务等级协议的管理
- 定期依法试验、检测以及政府准则合规
- 健康、安全及保全
- 预算摘录及管理

今年主要成果如下：

e) 设施管理

设施管理团队有 32 名员工，负责对投资组合 31 处资产余约 550 万平方英尺的净租赁面积 (NLA) 进行管理，这些资产主要位于雪兰莪、柔佛、檳城和吉打。

- Axis Eureka 获得多媒体超级走廊 (MSC) 称号；
- 通过引用节能计划并改善电气测量电路系统，降低了能源成本；
- 在获得批准的预算范围内维持了营运成本；
- 使用 YARDI Voyager 实现产业管理平台的电算化



f) 开支管理

用于衡量投资组合业绩的关键指标是产业支出与产业收入水平的效益比。通过改善管理成本的方式可，我们能够提升产业的净营运收入(NOI)水平。可通过以下方式提升：

- 产业的生命周期管理
- 严格选择我们的提供商及服务提供商团队
- 为提供商及服务提供商设置关键绩效指标和业绩基准
- 优化楼宇营运成本

g) 效益比 (“ER”)

管理公司继续保持对开销的严格控制，并荣幸地报告整个投资组合的营运成本效益比已经从 2011 年的 15.19% 略微下降到 2012 年的 15.17%。

2. 风险管理

在风险管理方面，我们重点关注领域包括：

- 租户来源的多元化
- 注重加权平均租约到期年限 (WALE)
- 优质租户
- 职业健康与安全
- 建立合规准则

租户、产业类型、行业类别以及地理位置的多元化

我们当前的租户包括优质跨国公司、本地公司以及 GLC。我们积极管理我们的租户关系，花时间了解其业务规划，并了解我们的工作场所解决方案能够为他们的业务增加哪些好处。

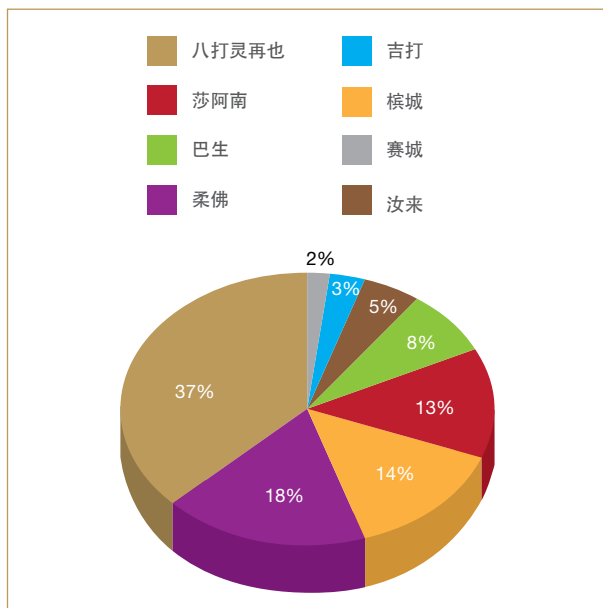
2012 年，投资组合中前 10 大租户贡献了基金总收入的约 48.89%，带来了多元化的收入基础。今年，我们的前十大租户中加入了 Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd (“Schenker”) 和 DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd (“DHL Properties”)。

我们目前的租户来源有着稳固的契约基础，以及较低的违约风险。此外，我们的租户具有多元化行业来源，因此基金不会仅将风险暴露于特定行业。

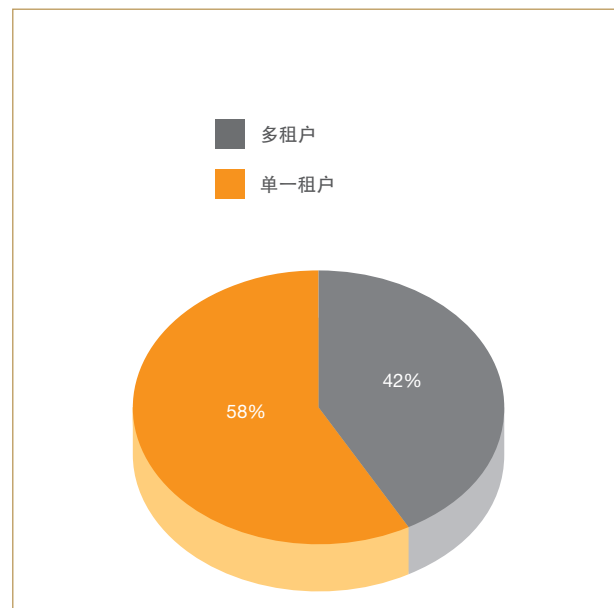
今年我们租户清单中包括了 DHL Properties、Schenker 和 Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd，与 2011 年比较，我们投资组合中单一租户产业的数量得到进一步增加。这使基金获得了更长时间的稳定性。通过维持单一租户产业与多租户产业的平衡结构，投资组合风险已被减轻。单一租户产业可提供长期稳定收入，而多租户产业则为基金提供市场上租金变动的动态均价。我们的所有单一租户产业都倾向于提供给有长期租约合同的高质量租户，通常，这些产业的维护费用占收入比例要低很多。

我们不断审核投资组合性能以达到资产类型和租赁年限的最优混合，以便每年为我们的单位持有人提供尽可能好的回报。

地理位置多元化



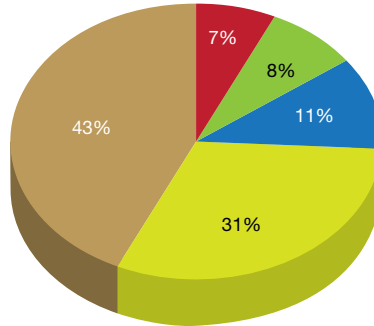
租户类型多元化



管理公司 报告

产业类型多元化

- 办公楼
- 办公/工业楼
- 仓储零售
- 仓储物流
- 轻工业



加权平均租赁期年限 (“WALE”)

管理公司欣然报告截至 2012 年 12 月 31 日投资组合的平均租赁期限为：

按净租赁面积 = 4.43 years
按租金 = 4.17 years

该年限与 2011 年相比有所下降，2011 年的加权平均租赁期年限 (WALE) 为：

按净租赁面积 = 5.64 years
按租金 = 5.19 years

加权平均租赁期限的下降是以下原因造成的：年同比租期缩短，以及 Wisma Academy Parcel 和 The Annex 有着较短的租期，并入计算中时而缩短加权平均租赁期限 (WALE)。

主动租赁管理 – 租约到期概况 2013- 2015

下表列出了今后 3 年有关租约期满概况的信息。待续约场地百分比处于可管理水平。值得注意的是 2014 该百分比相对较高，这是因为少数几个单租户租约有待续约，而管理公司有信心管理好续约，因为这些产业就是为了满足租户营运而建造的。

产业	2013 年	总净 租赁面积 百分比%	每月 租赁收入 百分比%	2014 年	总净 租赁收入 百分比%	每月 租赁收入 百分比%	2015 年	总净 租赁面积 百分比%	每月 租赁收入 百分比%
Menara Axis	74,636	1.37	2.56	54,587	1.00	2.20	-	-	0.03
Crystal Plaza	120,358	2.20	4.00	11,153	0.20	0.34	73,592	1.35	2.25
Axis Business Park	86,676	1.59	1.89	225,197	4.12	5.12	14,163	0.26	0.26
Infinite Centre	99,982	1.83	1.81	28,074	0.51	0.52	9,250	0.17	0.18
Axis Plaza	104,843	1.92	1.96	-	-	-	-	-	-
Wisma Kemajuan	91,946	1.68	2.00	9,583	0.18	0.27	42,260	0.77	0.82
Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	27,230	0.50	0.70	-	-	-	-	-	-
Axis Vista	57,617	1.05	1.32	60,400	1.11	0.88	-	-	-
Quattro West	59,294	1.09	2.08	33,911	0.62	1.23	10,991	0.20	0.31
Axis Technology Centre	92,364	1.69	1.50	-	-	-	75,165	1.38	1.54
Axis Eureka	14,660	0.27	0.53	58,067	1.06	2.97	-	-	-
Emerson Industrial Facility Nilai	22,880	0.42	0.13	-	-	-	-	-	-
Wisma Academy Parcel	59,031	1.08	1.26	57,535	1.05	1.34	116,552	2.13	2.07
The Annex	27,400	0.50	0.35	18,000	0.33	0.29	-	-	-
Axis Steel Centre	-	-	-	366,839	6.71	5.03	-	-	-
Niro Warehouse	-	-	-	167,193	3.06	1.20	-	-	-
Seberang Prai Logistic Warehouse 3	-	-	-	395,225	7.23	4.90	-	-	-
Fontera HQ	-	-	-	600	0.01	0.01	-	-	-
Axis PDI Centre	-	-	-	-	-	-	58,009	1.06	6.12
Axis Shah Alam DC 1	-	-	-	-	-	-	110,406	2.02	1.23
FCI Senai	-	-	-	-	-	-	136,619	2.50	1.17
Delfi Warehouse	-	-	-	-	-	-	130,743	2.39	1.01
BMW Centre PTP	-	-	-	161,474	2.96	2.44	-	-	-
	938,917	17.18	22.09	1,647,838	30.15	28.74	777,750	14.23	16.99



3. 资产提升

资产管理团队不断对投资组合重新进行评估，以便改善业绩并提升我们资产的未来估值和收入流。通过有计划的升级妥善管理资产，是 Axis-REIT 战略的重要部分。我们的目标是不断对我们的产业执行策略评估，并制定及提升规划。我们相信这是为保持业绩及实现长期可持续性的关键策略部分。

a. 2012 年竣工的提升项目

Fonterra Brands (Malaysia) Sdn Bhd 量身打造的公司总部

为 Fonterra Brands (Malaysia) Sdn Bhd 量身打造的公司总部项目是于 2011 年开始协商，将梳邦高科技工业园 (Subang Hi-Tech Industrial Park) 内 Nestle 办公楼及仓库改造而成。原办公楼及仓库被改造为 Fonterra 的现代企业办公楼，其功能特色符合企业形象，能满足约 30,000 平方英尺的场地需求，并有充足的停车设施。5,400 平方英尺的额外场地上也进行了动工，这样 Fonterra 在今后就有场地来扩展其营运，当产业达到最大限度的利用时，可为基金带来额外的有机增长前景。

Fonterra 签下了 10 年租约，租金每三年上涨一次。该项目于 2012 年第一季度竣工。



改造前的 Fonterra 总部外观



改造后的 Fonterra 总部外观



改造后的 Fonterra 总部接待处



改造后的 Fonterra 总部内装潢

Strateq Data Centre（前称为 Strateq HQ）- 电力升级



Strateq 开关切换室的电力升级改造

Axis-REIT 根据 Strateq 的要求将电源进行了升级改造，将楼宇改造为精密的数据中心。工作范围是将电源从低压 (LV) 电源升级为双馈传入高压 (HT) 电源。该项目已在第 1 季度竣工，为 3 层式数据中心。



b. 2013 年 1 月竣工的项目

Infinite Centre

Infinite Centre 的提升目标是将这一栋 30 年楼龄的楼宇改造为极富当代气息的外观，提升楼宇效率，并将其重新打造为八打灵再也的主要商业园区。该项目将恢复其在市场中的竞争优势，并最终协助租赁管理团队管理租户保持及中长期租金增长。提议的设计遵循现代化、生机勃勃的建筑理念，附带提升的机电服务、大堂和洗手间，考虑到该楼宇的楼龄，这些设施都已陈旧。

新设计具有以下元素：

- 楼宇外墙加了新的覆盖层
- 对厕所和大堂进行了升级
- 升级了机电系统，包括更换了新电梯
- 增加了额外的停车位

该项目将于 2013 年第 1 季度初竣工。



提升前的 Infinite Centre



提升后的 Infinite Centre



Infinite Centre 的新电梯



Infinite Centre 的新大堂

管理公司 报告

2013 年规划的项目

Axis Business Campus (Wisma Bintang)

Axis-REIT 于 2006 年购得该产业，与 Cycle & Carriage Bintang Berhad 的租约，在 2012 年年中到期。管理公司抓住机会，规划重大提升计划来对资产重新定位，以达到对地块和楼宇最佳及最优化使用。这将为有意在该建筑区域内物色办公场地，展示厅，仓储设施及数据中心的潜在租户创造良机。

该计划旨在释放八打灵再也这一五英亩原始地块开发的潜在价值，我们预计项目完工后租金会有大幅提升。基本原理是计划介入商业园形式的商业/工业设施，这类设施在八打灵再也已经越来越稀少，目前需求很高。

该产业已更名为 Axis Business Campus (ABC)，新设计的目标定位为将总净租赁面积增加 50,000 平方英尺，并建成 140 个额外停车位。

计划是在 2013 年 4 月 8 日前完成西区建设，并在 2013 年 5 月 22 日前完成南区建设。

新六层东区预定于 2014 年 7 月 30 日前竣工。

竣工后，我们预期楼宇的租赁状况将大幅提升，并会为基金带来在租金和估值方面都具备优秀的长期成长前景的一项资产。



原有 Wisma Bintang 场地



献议中的 Axis Business Campus 的内部装潢



献议中的 Axis Business Campus

继续我们的客户服务重点

我们增加了额外资源来与我们现有的租户进行积极沟通，这一流程已经取得良好的效果。我们注重了解租户需求，且我们始终尝试为租户业务增加价值。这意味着我们在必要时可以采取灵活多变的方法，并能够针对租户个人需求提供富有创造力的解决方案。我们认为我们的租户保持率体现了这一方法的有效性。



马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)

会员

到目前为止，马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 总计有 15 家房地产投资信托管理公司和 1 家银行为其会员。

选举

协会的年度股东大会于 2012 年 12 月 14 日召开，Dato' Stewart LaBrooy 连续第三年获选为主席。

其他官员职位依旧。

委员会

协会投票在我们的工作委员会中选出以下领导人：

- 监管委员会由 Dato' Stewart LaBrooy 领导。
- 财务委员会由 Lim Yoon Peng 领导。
- 回教房地产投资信托委员会由 Shahril Simon of CIMB 领导。

网站

网站现已启用，网址为 www.mrma.my

会员大会

协会已于 2012 年召开四次季度会议。在会议中，协会邀请了卓越的演讲人发表了对房地产行业造成影响的问题与看法。活动参加人数众多，并颇受会员欢迎。此外委员会还开始报告它们与监管单位和财政部沟通中的进度。

2012 年 12 月 14 日，会员在吉隆坡希尔顿酒店参加了 2012 年第四季度会议和年度股东大会。该会议为会员会议以及与亚太房地产协会 (APREA) 马来西亚分会举行的联合会议。会议共有 55 名人士参与。

会议有两场演讲：

- 第一场为 Graeme Newell 教授（University of Western Australia）演说关于投资特性和亚洲房地产投资信托对于散户投资者的好处。
- 第二场为香港汇丰金融解决方案集团领导人 Sean McNeil 演说关于永久证券。



马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 会员在吉隆坡希尔顿酒店召开会议



香港汇丰金融解决方案集团领导人对 MRMA 会员发表关于永久证券的演讲



Graeme Newell 教授发表有关“投资特性和亚洲房地产投资信托对于散户投资者好处”的演讲。



我们的战略方向

Axis-REIT 于 2012 年 8 月 3 日迎来第 7 周年纪念日。在这七年中，我们通过对基金的管理及其盈利能力使基金资产得到增加，同时我们为单元持有人提供了让他们欣喜的业绩。

我们会继续保持基金透明度，并将得到明确的策略计划的引导。

然而，我们比以往任何时候都更加意识到，由于全球资本市场中波动性时期的影响，我们不得不保持适应力并小心谨慎。

管理团队今年 3 月份利用 3 天休假时间召开会议，检讨了我们的战略方向并对现有的战略计划进行调整，以适应我们的 5 年目标。

我们的愿景与使命仍然保持不变，如下所示：

使命

通过产业组合不断成长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理，同时保存资本价值，为单元持有人提供稳定的收益分派。

愿景

成功使Axis-REIT在单元持有人的总回酬方面达到全球最成功房地产投资信托的表现标准，并成为回教投资者和非回教投资者的房地产信托投资的最佳选择。

为了实现这一目标，我们有决心采取以下措施：

界定我们的行业重心

- 重点关注符合回教教义的产业
- A 级租户的长租约物流设施
- 主要关注地区仍将是八打灵再也、巴生谷、柔佛和檳城
- 审视我们的商业资产到符合多媒体超级走廊 (MSC) 的楼宇的可能转换，并申请 MSC 称号
- 审视我们在八打灵再也 Section 13 的资产是否具备再开发潜力
- 提升成为绿色建筑，作为获取溢价的方法之一。

创建新商机

- 建立启动部门，以推动新的私募股权项目来为房地产投资信托提供管道产业
- 我们已经开始通过马来西亚房地产投资信托管理公司协会(MRMA)与证监会合作，以便让马来西亚房地产投资信托(MREIT)能够在销售和售后回租到位的情况下进行开发
- 地处黄金位置，有未来再开发潜力的多租户办公楼或办公/工业产业
- 零售仓储
- 商用产业
- 对于新资产购买，我们会将重点放在伊斯干达区，并将檳城的巴都加湾和巴生谷边缘地区作为具有新增长点的工业走廊

通过对到期资产或表现不佳资产实施脱售策略，以调整更新投资组合

除了持续增加基金规模及产业投资组合以外，管理公司相信单元持有人还应当不时从投资组合的资本收益中获利。随着基金投资规模日益增长，基金可以灵活地审查其投资组合，并对那些有机增长能力已经到位，或者持续表现不佳的产业进行脱售。我们的脱售标准是，这些资产必须已经实现可观的资本收益。在将脱售产业获利部分分派给单元持有人后，可以重新部署收回的投资成本，以便购买具有更高成长潜力的新产业。

资本收益将分派给单元持有人而不用预扣所得税，这对单元持有人而言是额外的红利，大大增加了他们的收益，并具备更新的投资组合，能够持续超越市场表现。



资本管理

- 在 2013 年继续我们的回教债券计划
- 继续维持长期融资和短期融资资金的优化组合
- 瞄准 4.5% 实际收益率的基金平均成本
- 我们将继续使用筹集股本的模型，以便为今后的收购降低融资额度并提高融资利用率
- 借贷比率将维持在 35%
- 在增加利率的环境下对现金流进行压力测试
- 监控资本市场 - 与我们的融资人保持密切关系

筹集资本并增加基金规模

- 通过马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 游说证券委员会，允许管理资产规模 20 亿令吉以下的房地产投资信托开展多项配售来增长其市值。
- 对于相关方交易(RPT)，可检查使用单位资产替代付款的可能性，以维持其在基金中的股权水平，让投资者对其利益一致性的满足感到安心
- 申请更快的认股权发行计划，让马来西亚房地产投资信托从新加坡获得经验提示
- 善用我们的回教教义来吸引国外回教资本

企业治理

- 与我们的内部审计公司合作，以便根据修订的企业治理准则和亚太房地产协会 (APREA) 最佳规程手册来连续评估我们的管理规程
- 在我们与利益相关方的所有事务处理中均保持同样的透明度
- 不断对董事局进行指导，确保董事局成员在快速演变的复杂资本市场中拥有必要技能

风险管理

- 注重解决风险登记表中提出的问题，并确保采取了行动来解决所有问题，使风险最小化

在租赁和设施管理中表现优异

- 降低空置率将成为管理公司的核心优先任务
- 保留租户对于我们的成功至关重要，我们会予以重视
- 继续对产业重新定位 - 通过对我们的产业进行及时升级和重新设计，让产业有资格定出更高的租金并得到更高估值
- 采用新的 IT 技术，提升服务交付和成本控制
- 人力资本开发将成为我们成功的基石
- 在我们楼宇中采用可持续性计划，以减少我们的碳足迹

人力资本开发

- 管理公司认识到开发劳动力技能上的重要性，正在大量投资以用于各个级别劳动力的培训
- 确保已着手进行有效的招募，并确保管理公司有必要的资源继续进行招募
- 管理公司也正在寻求吸引到最优秀最卓越的人士加入我们的新职位
- 所有员工的生产力是我们衡量管理公司整体业绩的关键指标

董事利益

在截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度内，没有任何管理公司的董事由于本基金或董事相关机构或董事就职的任何公司，或董事拥有显著财务权益的任何公司所签订的合约，而获得或有权获得任何利益（财务报表第 24 条附注披露情况除外）。

在为期十二个月的期末，并未有任何旨在让管理公司董事通过收购本基金或任何其他法人机构的单位或债权的方式而获取利益的安排。

管理公司费用

管理公司每年收取相当于 Axis-REIT 净资产值 1% 的管理费，以月度基础计算，并于每月期末支付。在管理公司认购买进或出售 Axis-REIT 单位或进行任何收入和资本分派行动后，管理公司都不应获得任何以服务薪酬方式支付的款项。

任何超过管理公司获准许的每年 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大会并通过普通决议的方式批准。

在审核年度内，管理公司的费用为 9,606,059 令吉，相等於 Axis-REIT 从 2012 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日为止期间年度净资产值的 1%。管理公司在此期间并未收取任何软佣金。



在房地产收购和脱售行动完成后，管理公司也有资格根据买进和出售对价分别收取 1% 和 0.5% 的收购和脱售费。在审核期间，共有五项收购行动和一项脱售行动成功完成，因此应当支付给管理公司的费用为 2,190,000 令吉和 118,000 令吉。

除了管理公司预期提供一般固定费用和服务费用开销，或在管理公司正常专业范围内的开销，管理公司有权索回任何与本基金业务直接有关和必需所引起的费用、成本、收费、开销和开支。

其他法定信息

在 Axis-REIT 的财务报表编定之前，管理公司已经采取合理的步骤确保全部流动资产皆以成本及可实现净值之间较低的数字列帐。

在此报告日，管理公司并未发现任何情况：

- i) 导致 Axis-REIT 财务报表中属于流动资产的价值出现误导，或
- ii) 导致 Axis-REIT 的现有资产或负债估值方法出现误导或不恰当，或
- iii) 在本报告书或财务报表的处理上，导致 Axis-REIT 财务报表中的任何数字出现误导。

在此报告日，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，出现任何 Axis-REIT 有关的或然债务。

在财务期结束后的十二个月期间，Axis-REIT 并无任何必需履行，或可能必须履行的或然债务或其它债务，使得管理公司认为这些债务一旦到期或可能显著影响 Axis-REIT 履行其偿债责任的能力。

管理公司认为，Axis-REIT 截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度的营运业绩，并没有受到任何在财政期结束和此报告日期间出现的任何重要或非寻常性质的事项、交易或事件或任何此类事项、交易或事件的明显影响。

审计公司

审计公司 Messrs KPMG 已表示愿意接受再次委任。

以上为管理公司报告

根据董事的决议，代表 Axis REIT 管理有限公司签署。

Stephen Tew Peng Hwee
董事

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

吉隆坡
日期：2013 年 2 月 18 日

A large 3D graphic of interlocking puzzle pieces occupies the center of the page. Most pieces are dark grey, while one piece in the lower right is highlighted in a lighter, metallic silver color. The text 'AXIS-REIT 团队' is overlaid on the puzzle pieces.

AXIS-REIT 团队



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

2. Leong Kit May
财务总监/执行董事

3. Chan Wai Leo
启动及投资部主管

4. Jackie Law
房地产部门主管

5. Stephanie Ping
业务开发及投资者关系部主管

6. Selina Khor
产业部经理

7. Siva Shankar
设施管理部门总经理



8. Nikki Ng
信贷监控部主管

9. Tan Kee Hong
财务经理

10. James Gorgey
楼宇技术服务及项目经理

11. Pauline Tan
法务及合规部主管

12. Stacy Cheng
助理会计师

13. Rebecca Leong
来自 Archer Corporate Services Sdn Bhd 的
公司外部秘书



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配合，制定本基金的策略方向。他与管理团队同仁齐心合力，确保所有业务活动与基金的策略目标方向一致。

自从 Axis REIT 挂牌上市后，Stewart 便成为马来西亚房地产投资信托业的发言人；他也曾受邀到国际、区域和国内著名的房地产投资信托大会担任主讲人。

他是亚洲上市房地产协会 (APREA) 的活跃会员，担任该协会执行董事会副主席及马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 主席。

Leong Kit May
财务总监/ 执行董事

Leong Kit May 于 2006 年加入 Axis REIT Managers Berhad，成为 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的财务经理。2008 年 8 月 5 日她获擢升成为 Axis-REIT 的财务总监。她所引导的项目是要将 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基金。

2011 年 11 月 15 日，为了表彰她对公司所作的贡献，她获委任担任董事局执行董事。

她毕业于澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 并获得商业 (会计) 学士学位，是马来西亚会计师协会 (MIA) 及澳洲特许执业会计师协会的会员。她负责基金及公司的财务、股本及资本管理、财务呈报及合规事宜。她也曾被委派担任负责风险管理官，负责公司内的风险管理。她也受邀成为回教房地产投资信托及资本管理领域方面的发言人。

在加入 Axis-REIT Manager Berhad 之前，她从 2001 年至 2006 年期间在 UOA 集团公司任职，并在 UOA REIT 上市过程中发挥了重要作用。之前她任职于永安会计师事务所 (Ernst & Young)，在这家公司掌握了审计与会计方面的技能。

Chan Wai Leo
启动及投资部主管

Chan Wai Leo 目前领导集团管道资产的开发。之前他是业务发展和投资者关系部经理。在担任业务开发部门主管期间，他负责购买启动 (涉及到鉴定、组建架构、谈判和达成交易) 以及为基金融资。他与 Kit May 通力合作，多次为基金成功募集到股本金。此外，他在投资者关系部门的职责是要与各股东和投资界保留开放式的沟通渠道，以便向他们通报基金的发展动向。

加入管理公司之前，他是 Axis Development Sdn Bhd 高级财务经理，该公司为 Axis REIT 发起人的私募股权投资部，主要进行产业投资，为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。2006 年，他在马来西亚花旗银行财务控制部门担任副总裁助理。在此之前，他在新加坡的地产业投资集团 Pacific Star Group 担任集团会计师。他负责该集团财务运作的各个方面，包括管理、汇报、现金流管理和预算等等。他最早在 Arthur Andersen 的认证部门任职，负责处理法定审计和盈利预测。之后他被调往交易咨询部，负责履行包括估值、企业债务重组方面的财务咨询工作以及私有化概念方面的文书工作。



Jackie Law

房地产部门主管

Jackie Law 于 2012 年 12 月 1 日擢升为管理公司房地产部门主管。担任此职务前她曾是租赁及产业管理部主管。她负责监督资产管理、租赁、营销活动以及有机增长战略的实施，以提升 Axis-REIT 投资组合的业绩。

Jackie 女士在房地产管理和营运的各个方面具有丰富的经验，涵盖了营销、租赁管理、项目管理和设施管理等职能。2012 年，她领导了产业管理功能和报告功能的电算化，将这些功能迁移到了新平台上。她从 1995 年起就一直为 Axis Group 效力。

Jackie 女士拥有英国 Herriot-Watt 大学设施管理理学硕士学位，以及 APREA 房地产投资及融资证书。

Stephanie Ping

业务开发及投资者关系主管

2011 年 4 月 18 日，Stephanie Ping 受委担任业务开发及投资者关系部主管。她的职务包括资产收购、投资者关系，以及与管理公司的财务总监就基金的资本募集启动活动进行合作。就资产收购这一方面，她的职责是对商机进行验证和评估，处理谈判事宜并完成交易。此外，她在投资者关系方面还负责联系现有及潜在的投资者、基金经理和股票分析师，以开启与投资界的开放式交流。

Stephanie 毕业于旧金山湾区的斯坦福大学，以优异成绩获得经济学学士学位，辅修数学。其后她继续就读于斯坦福大学工程学院，并获得管理科学与工程理学硕士学位。毕业后，她入选全美大学优秀生荣誉组织 (Phi Beta Kappa) 会员。她后来加入美联航公司，在芝加哥担任高级行政业务分析师；随后她在 Enova Financial 担任产品经理，管理基于技术的信贷及借贷产品的发布。

Stephanie 还曾 SEVEN Inc 工作过，这是一家位于硅谷的创业型企业，致力于智能手机应用软件开发。在此之前，她还在摩根大通东京办事处的股票研究部门进行了暑期实习。在旧金山及芝加哥居住多年后，她回到马来西亚，在东南亚这片最繁华激动的土地上生活与工作。Stephanie 是一位热爱旅行的人士，她的足迹遍布 16 个国家的 54 座城市。

Selina Khor

产业经理

身为估价师委员会会员的 Selina Khor Siew Suan 是 Axis Property Services 的注册所有人，该公司自 2007 年 1 月 1 日被委任为 Axis REIT 的产业管理公司。Selina 毕业于皇家墨尔本理工大学，获得估价副文凭。她在 Rahim & Co. 公司服务了 23 年，曾担任执行董事一职。

她负责管理 Axis-REIT 所有产业的管理工作，包括建筑、维护保养的管理、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，在现有产业和新置产业的估值事务方面，她则负责配合首席执行官的工作。



Siva Shankar
设施管理部总经理

Siva Shankar 于 2013 年 1 月 1 日从设施管理部主管擢升为 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、战术和营运支持活动来管理国内 AXIS-REIT 投资组合旗下的一系列设施，以确保部门按最佳效率和有效性运作。

Siva 在马来西亚和海外房地产专业服务方面具有 16 年的工作经验，加入 AXIS-REIT 之前，他曾经为 Jones Lang Wootton、Brunei Investment Arm (BIA) 和 Jerudong Park Medical Centre 等工作。他的经验涵盖了产业和设施管理，项目管理和产业资讯的方方面面。

Nikki Ng
信贷控制部门主管

Nikki Ng 于 2008 年 9 月 15 日受委任成为会计师。并于 2012 年 6 月 1 日擢升为 Axis REIT Managers Berhad 信贷监控部主管，她的职责是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以及开发和实施改善。她也与财务总监密切配合，处理与企业融资与遵守监管法规有关的事务。

在 Axis REIT Managers Bhd 任职之前，她是 Paxelent Corporation Berhad 的财务经理，自 2004 年就开始参与财务管理和企业策划方面的工作。在加入 Paxelent Corporation Berhad 前，她在 IGB Corporation Berhad 服务了六年。

Nikki 持有英国牛津布鲁克大学的会计学(优等生)学位。

Tan Kee Hong
财务经理

Tan Kee Hong 于 2011 年 5 月 16 日加入 Axis REIT Managers Berhad 并担任会计，并于 2013 年 1 月 1 日受委担任财务经理。他的职责包括编写月度财务报表和法定财务报表，并与财务总监通力合作，处理与企业融资及监管合规有关的各项事务。

加入 Axis REIT Managers Berhad 之前，他在永安会计事务所保证部门工作。

他毕业于墨尔本大学，主修会计与金融，在这里获得了商学士学位，他也是马来西亚会计师公会成员及澳大利亚注册会计师。

James Gorgey
楼宇技术服务及项目部经理

James Gorgey 于 2009 年 9 月加入 Axis Facilities Management Sdn Bhd，负责监督资产的各方面营运情况。随后在 2010 年 2 月，他受委成为楼宇技术服务及项目部经理，负责从楼宇外墙到机电升级等各方面的提升和翻修项目。

他完成的项目包括 Quatro West、Menara Axis Penthouse、Crystal Plaza 改造工程、Fonterra HQ 量身建造、Infinite Centre 以及正在进行的 Wisma Bintang。他还负责新收购产业工程尽职调查的管理。



Pauline Tan

法务及合规部主管

Pauline Tan 是 Axis REIT Managers Berhad 法务及合规部主管。她的职责包括与基金合规、企业治理及风险管理相关的关键领域。

她持有英国伍尔弗汉普顿大学的法学士（优等成绩）学位，并从马来西亚律师资格鉴定局获得律师执业证书。

她获邀加入马来西亚律师公会，并获马来西亚高等法院认同其辩护律师和初级律师资格。她在商业、企业、诉讼、产权转让和银行等领域都有着丰富的律师执业经验。

加入 Axis REIT Managers Berhad 前，她担任 Pavilion REIT 旗下 Pavilion REIT Management Sdn Bhd 法务与合规部主管。在此之前，她曾担任 OSK Trustees Berhad 副总裁，她在 Sunway REIT 的上市过程中发挥了重要作用；当她在这个涉足零售、酒店、食品点心、金融服务、股票经纪、产业及旅游等领域的跨国集团公司担任集团法务经理一职后，她就承担了 Axis REIT、UOA REIT 和 Sunway REIT 企业信托服务日常营运的责任。她之前还曾在航空业效力过。

Stacy Cheng

助理会计师

Stacy Cheng 于 2012 年 10 月 1 日受委成为助理会计师。她的职责包括审核资本开销申请、处理与产业开销相关的事务，以及对付款进行批准。她在与产业业绩分析相关的问题上与财务总监密切合作。

在她加入 Axis REIT Managers Berhad 前，她曾任职于 ServTouch- Wywy（马来西亚）Sdn Bhd 和 Tenaga Seta Resources Sdn Bhd（Aapico Hitech Public Company Limited 的子公司），并工作了 6 年。

她毕业于莱佛士教育集团奥林匹亚学院，并获得会计学高级文凭（IFA），她还是特许公认会计师公会（ACCA）会员。

Rebecca Leong

来自 Archer Corporate Services Sdn Bhd 的公司外部秘书

Rebecca Leong 女士于 2006 年 4 月 20 日受委担任 Axis REIT Managers Bhd 的公司外部秘书。她负责处理 Axis REIT Managers Berhad 公司秘书事务，并在管理公司和 Axis REIT 相应的合规问题方面向董事局和高级管理层提出建议。

她是马来西亚特许秘书及行政人员协会的准会员。

设施管理 团队



总部	Selina Khor, Siva Shankar, Loh Yen Fern, Loh Wai Yan, Lucy Yeong, Kathy Lim
第 1 区域	Chandra Seharan, V. Kamalahasan, Ting Ping Kui, Baljit Singh, Ong Fook Boon, Steven Dass, Megat Khairunizam, Mohd Yusof, Juine Raskah, Abdul Latif Ab.Ham, Chan Chooi Onn, Edi Suwito Karyono, Wong Khong Kee
第 2 区域	Siva Kumar, Idris Jais, Azhari Mohamed, Suhimi Razak, Chow Sing Tuck
第 3 区域	Ishak Abu Bakar, Parmasivam



第 4 区域 Armee Zabidi, Lee Seng Tze, Ahmad Kamal Zainudin

第 5 区域 Rajisperan, Boo Voon Choy

第 6 区域 Loh Yen Fern

第 7 区域 Mohd Azmi Yaacob, Mohd Azwan

第 8 区域 Suhaimi Mat Isa



1. Selina Khor
产业经理

2. Jackie Law
房地产主管

3. Siva Shankar
设施管理总经理

4. James Gorgey
楼宇技术服务及项目部经理

5. Khoo Zhe Lun
投资组合主管

6. Alvin Diraviam Bonjour
设施及项目服务部主管

7. Tan Seong Seng
工地主管



回教教义 顾问报告



致 **AXIS 房地产投资信托 (AXIS-REIT)** 单位持有人

我们担任 AXIS-REIT 的回教教义顾问，并从 2008 年 12 月 11 日开始生效。我们的职责是确保 **AXIS REIT Managers Berhad** 所运用的程序和过程，以及于 2009 年 4 月 3 日的经修订契约之条款皆符合回教教义。

依我们所见，**AXIS REIT Managers Berhad** 在截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度中，已根据回教教义经营和管理 AXIS-REIT 并已遵守证券监督委员会发出的有关回教教义事宜的适用指南、规则和决策。

此外，我们也确定由以下项目组成的 AXIS-REIT 投资组合符合回教教义：

1. 产业的租金收入 - 它们皆符合回教房地产投资信托指南；及
2. 现金配售和流动资产 - 它们皆存在于符合回教教义的投资及/或工具中。

代表 IBFIM

MOHD NASIR ISMAIL

回教教义高级研究人员/负责回教教义咨询的指定人员

吉隆坡

IBFIM (763075-W)

3rd Floor, Dataran Kewangan Darul Takaful, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur, MALAYSIA
电话: +603 2031 1010 传真: +603 2078 5250 电子邮件: info@ibfim.com 网站: www.ibfim.com



投资产业 组合 (截至 2012 年 12 月 31 日)



1. **MENARA AXIS**
No. 2, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor.
2. **CRYSTAL PLAZA**
No. 4, Jalan 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor.
3. **AXIS BUSINESS PARK**
No. 10, Jalan Bersatu 13/4,
46200 Petaling Jaya
Selangor.

4. **INFINITE CENTRE**
Lot 1, Jalan 13/6
46200 Petaling Jaya
Selangor.
5. **AXIS PLAZA**
Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan
Glenmarie, Temasya Industrial Park,
Batu Tiga, 40150 Shah Alam
Selangor.
6. **WISMA KEMAJUAN**
No. 2, Jalan 19/1B
46300 Petaling Jaya
Selangor.

7. **AXIS BUSINESS CAMPUS**
(前称为 Wisma Bintang)
Lot 13A & 13B, Jalan 225,
Section 51A, 46100 Petaling Jaya
Selangor.
8. **AXIS SHAH ALAM DC1**
Lot 2-22, 2-24, 2-26, 2-28,
Jalan SU 6A, Taman Perindustrian
Subang (Lion Industrial Park),
Section 22, 40300 Shah Alam
Selangor.



11



14



9



12



15



10



13



16

9. **GIANT HYPERMARKET**

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungei Petani
Kedah.

10. **FCI SENAI**

PLO 205, Jalan Cyber 14
Senai IV Industrial Area
81400 Johor.

11. **FONTERRA HQ**

(前称为 Nestle Office & Warehouse)
No.23, Jalan Delima 1/1
Subang Hi-Tech Industrial Park,
Batu Tiga, 40000 Shah Alam
Selangor.

12. **QUATTRO WEST**

No. 4, Lorong Persiaran Barat
46100 Petaling Jaya, Selangor.

13. **STRATEQ DATA CENTRE**

(前称为 Strateq HQ)
No. 12 Jalan Bersatu 13/4,
Section 13, 46200 Petaling Jaya
Selangor.

14. **BMW CENTRE PTP**

Lot D21, Jalan Tanjung A/3
Port of Tanjung Pelepas
81560 Johor.

15. **NIRO WAREHOUSE**

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

16. **DELFI WAREHOUSE**

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



投资产业 组合 (截至 2012 年 12 月 31 日)



19



23



17



20



18



21



24



22

17. **AXIS VISTA**
No. 11, Jalan 219
Section 51A, 46100 Petaling Jaya
Selangor.
18. **AXIS STEEL CENTRE**
Lot 19, Lebuhraya Hishamuddin 1,
Kawasan 20, Selat Klang Utara,
42000 Pelabuhan Klang
19. **BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE**
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1,
Kawasan Perindustrian,
Bukit Raja Selatan, Sek 7,
40000 Shah Alam, Selangor

20. **SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 1**
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4
Seberang Prai Tengah,
Penang
21. **SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 2**
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4
Seberang Prai Tengah,
Penang
22. **TESCO BUKIT INDAH HYPERMARKET**
No. 1, Jalan Bukit Indah,
81200 Johor

23. **AXIS PDI CENTRE**
Lot 7316, Off Jalan Klang/Banting,
Locality of Sijangkang,
42500 Telok Panglima Garang,
Selangor
24. **AXIS TECHNOLOGY CENTRE**
No. 13, Jalan 225, Section 51A,
46100 Petaling Jaya,
Selangor



25. **D8 LOGISTICS WAREHOUSE**
Lot D8, Jalan Tanjung A/4
Port of Tanjung Pelepas
Gelang Patah, 81560 Johor

26. **AXIS EUREKA**
3539, Jalan Teknokrat 7
63000 Cyberjaya, Selangor

27. **BAYAN LEPAS DISTRIBUTION CENTRE**
88A, Lintang Bayan Lepas Industrial Park,
Phase IV, 11900 Bayan Lepas,
Penang

28. **SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 3**
Plot 74, Lorong Perusahaan Utama 4,
Bukit Tengah Industrial Park
14000 Bukit Mertajam,
Penang

29. **EMERSON INDUSTRIAL FACILITY NILAI**
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu,
Kawasan Perindustrian Nilai, Nilai,
Negeri Sembilan

30. **WISMA ACADEMY PARCEL**
No 4A, Jalan 19/1,
46300 Petaling Jaya,
Selangor

31. **THE ANNEX**
No 4, Jalan 19/1,
46300 Petaling Jaya,
Selangor



产业组合 详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2012-12-31 为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	基于最新估值 的账面价格 (千令吉)	可出租净面积 (平方英尺)
1 Menara Axis	03/08/2005	71,400	78,088	108,000	182,859
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	63,638	103,100	205,103
3 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	86,953	109,000	341,467
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	29,513	38,000	143,681
5 Axis Plaza	03/08/2005	22,500	22,627	31,000	117,450
6 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	34,825	55,330	199,008
7 Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang)	30/06/2006	32,500	34,174	48,009	172,967
8 Axis Shah Alam DC1	01/08/2007	18,500	19,613	21,500	110,406
9 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,776	39,600	138,000
10 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,614	15,000	136,619
11 Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse)	16/11/2007	7,200	10,747	13,500	36,310
12 Quattro West	30/11/2007	39,800	50,011	53,000	104,196
13 Strateq Data Centre (前称为 Strateq HQ)	25/01/2008	37,000	42,219	52,000	104,903
14 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,000	27,700	29,000	161,474
15 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,197	16,200	167,193



地址	截至 2012 年 12 月 31 日期间 的总营收 (千令吉)	截至 2012 年 12 月 31 日的 出租率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	11,041	100%	Fujifilm (M) Sdn Bhd American International Assurance Berhad Sportathlon (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	10,353	100%	Tenaga Nasional Bhd Scope International (M) Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Malaysia Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	11,240	100%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Invida (Singapore) Pte Ltd Hitachi eBworx Sdn Bhd Honeywell Engineering Sdn Bhd Johnson & Johnson Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,662	95.56%	UTAR Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd FJ Benjamin (M) Sdn Bhd C Melchers GmbH & Co
Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan Glenmarie, Temasya Industrial Park, Batu Tiga, 40150 Shah Alam, Selangor.	3,077	89.27%	Ricoh (Malaysia) Sdn Bhd CSE Automotive Technologies Sdn Bhd Electrolux Commercial Products Sdn Bhd EMS Asia Group Sdn Bhd
No. 2, Jalan 19/1B, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	5,617	87.96%	Goucera Marketing Sdn Bhd Hong Leong Marketing Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Silverlake Infrastructure & Logistics Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	1,924	15.74%	Tenaga Nasional Berhad
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	1,706	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungai Petani, Kedah.	3,196	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor.	1,456	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
No. 23, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	938	84.96%	Fonterra Brands (M) Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,978	100%	Mangosteen Beverages (M) Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd Vads Business Process Sdn Bhd
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	4,439	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd (formerly known as Kompakar CRC Sdn Bhd)
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor.	3,416	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,677	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd



产业组合 详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2012-12-31 为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	基于最新估值 的账面价格 (千令吉)	可出租净面积 (平方英尺)
16 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,500	12,754	14,000	130,743
17 Axis Vista	09/12/2008	32,000	33,249	36,000	118,017
18 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	65,957	75,375	366,839
19 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	72,782	90,000	456,435
20 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,695	19,600	106,092
21 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,860	7,285	7,700	41,893
22 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,773	87,000	233,579
23 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	86,221	92,000	58,009
24 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	49,737	52,000	170,730
25 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,521	31,600	171,000
26 Axis Eureka	18/04/2011	51,250	52,632	53,700	116,883
27 Bayan Lepas Distribution Centre	17/01/2012	48,500	49,598	49,500	205,151
28 Seberang Prai Logistic Warehouse 3	15/02/2012	59,000	61,017	63,000	395,225
29 Emerson Industrial Facility Nilai	30/08/2012	26,500	27,011	27,805	291,642
30 Wisma Academy Parcel	01/10/2012	73,000	74,269	73,000	234,326
31 The Annex	01/10/2012	12,000	12,289	15,000	45,400



地址	截至 2012 年 12 月 31 日期 间的总营收 (千令吉)	截至 2012 年 12 月 31 日的 出租率	主要租户
PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,306	100%	Delfi Cocoa (Malaysia) Sdn Bhd
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.	2,975	100%	Skyhutch Line Sdn Bhd Melco Sales Malaysia Sdn Bhd Samsung Malaysia Electronics (SME) Sdn Bhd
Lot 19, Lebuhr Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang.	7,075	100%	Konsortium Logistik Berhad
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor.	5,977	100%	LF Logistics (M) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	1,450	100%	LF Logistics (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Penang.	573	100%	LF Logistics (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah, 81200 Johor.	6,166	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor.	8,611	100%	Konsortium Logistik Bhd
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,860	98.13%	Packet One Networks (M) Sdn Bhd Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd Sigma Elevator (M) Sdn Bhd
Lot D8, Jalan Tanjung A/4 Port of Tanjung Pelepas Gelang Patah, 81560 Johor.	3,283	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
3539, Jalan Teknokrat 7 63000 Cyberjaya Selangor.	5,866	91.59%	Scicom (MSC) Berhad Multimedia Development Corporation Sdn Bhd Wolters Kluwer Enterprise Services Partners Sdn Bhd
88A, Lintang Bayan Lepas Industrial Park, Phase IV 11900 Bayan Lepas, Penang.	4,358	100%	DHL Properties (M) Sdn Bhd
Plot 74, Lorong Perusahaan Utama 4, Bukit Tengah Industrial Park 14000 Bukit Mertajam, Penang.	6,960	100%	Schenker Logistics (M) Sdn Bhd
Lot 13111 & Lot 13112, Mukim Labu, Kawasan Perindustrian Nilai, Negeri Sembilan.	898	100%	Emerson Process Management Manufacturing (M) Sdn Bhd K Plastic Industries Sdn Bhd
No 4A, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	1,866	100%	Dataprep Holdings Sdn Bhd Ban Leong Technologies Sdn Bhd Tenaga Nasional Berhad Ingram Micro (M) Sdn Bhd
No 4, Jalan 19/1, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	225	100%	Allrounder Indoor Soccer Sdn Bhd Chong Tin Sam



CBRE 房地产 市场纵览



马来西亚房地产投资信托 (M-REITs) 在 2012 年取得了不错的业绩。马来西亚的房地产投资信托 (以市值计算) 目前在亚太地区排名第四。截至 2012 年 11 月, 16 家房地产投资信托总市值达到 241 亿令吉, 相比 2005 年总市值才达到 3.56 亿令吉。马来西亚房地产投资信托 (M-REIT) 的平均分派收益率已从 2011 年的 7.1% 下降为 2012 年的 6.2%, 马来西亚房地产投资信托对于本国居民及非居民机构投资者的分派收益预扣所得税率为 10%, 对于非居民企业的预扣所得税率为 25%。

1.0 巴生谷

1.1 市场纵览

2012 年, 马来西亚经济继续其每年 5% 到 6% 的稳定增长, 自 20 世纪 90 年代亚洲金融危机以来, 马来西亚已适应了该增长率范围。2012 年第 3 季度 GDP 增速下降为 5.3% (2012 年第 2 季度为 5.6%), 预计到 2013 年该增速将分别为 5% 和 5.5%。第 4 季度增长趋势将继续与第 3 季度非常相似, 并会由国内需求驱动, 服务行业将对国内 GDP 贡献最大。

吉隆坡房地产市场截至 2012 年第 3 季度交易了 24,978 个产业单位, 总值为 174.3 亿令吉, 相比 2011 年第 3 季度 171.4 亿令吉 (23,301 个单位) 的总值增幅为 1.69%; 雪兰莪则录得 750.3 亿令吉的交易总值, 总计交易了 35,097 个产业单位。(资料来源: JPPH)

1.2 专业办公楼

自 1960 年以来首栋办公楼完工以来, 吉隆坡的办公楼开发已蓬勃发展。现代楼宇带来更密集的场地利用、更大的地基、更好的机电规格, 并具备更好的安全性、环保功能及 MSC 资格。开发模式已经变更, 更多开发在郊区进行, 因为在都市金三角地带获得建筑场地已经变得很困难。

尽管自 2009 年以来市中心地区供应增长强劲, 新楼宇的房东仍然坚定不移并 (对于大部分地方) 维持租金不变。城市中心过度供应的局面最终将让其自食其果; 某些新建楼宇的租金很容易受到下跌影响, 而对于那些较为陈旧、规格不高的楼宇, 随着房东想要租出空置房间并留住租户, 租金也可能下跌。KL Sentral 完成的大量供应还有可能影响市中心市场, 因为这一分散位置代表市中心租户寻求新空间的真实替代位置。

2012 年, 吉隆坡专业办公楼的平均交易价格从 2011 年的 821 令吉每平方英尺上涨为 2012 年的 898 令吉每平方英尺, 涨幅为 9.4%。

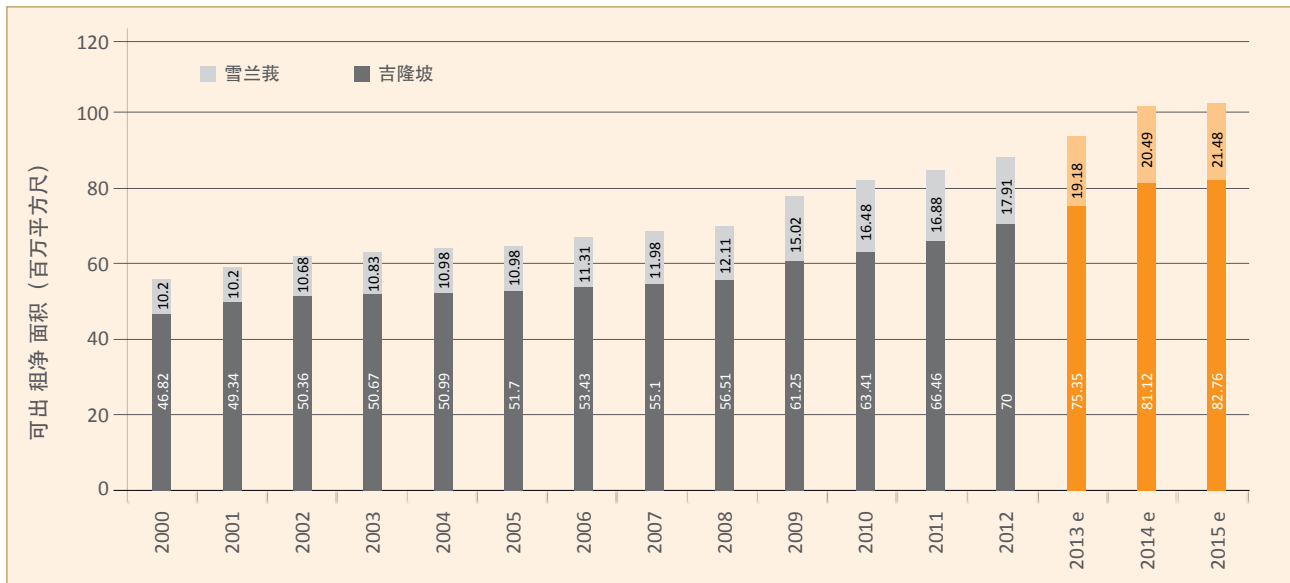
吉隆坡的办公楼开发在过去 30 年中有些失调, 造成这一结果的因素很多。通常, 市场会经历较长时间 (5 年以上) 的过度供应 (15% 以上的空置率), 随后是较短时间 (2-2 年) 的供应不足, 在这段时间租金增长率相对较低。

1.2.1 现有供应量

2012 年巴生谷办公楼空间累积供应为 87,910,000 平方英尺, 比 2011 年 83,340,000 平方英尺的供应年同比增加了 5.48%。该季度完工工程包括 A 级 Integra Tower, 它与希尔顿酒店的 Doubletree、最近翻新的 Vista Tower 办公楼以及一个零售商场共同组成了 Intermark 开发区。2012 年完工的城市中最大的办公楼为净租赁面积 (NLA) 达 840,000 平方英尺的 Menara 3 Petronas, 紧随其后的是位于 Jalan Tun Razak 路上净租赁面积达 777,000 平方英尺的 Integra Tower。

尽管新近完工楼宇整体租户吸纳仍然缓慢, 然而跨国公司出现了从旧城中心楼宇搬迁到新楼宇的趋势, 这使得 GTower、Hampshire Tower 以及 The Icon 等楼宇的入住率有所提升。

巴生谷专业办公楼空间累积供应量



资料来源：CBRE 调查

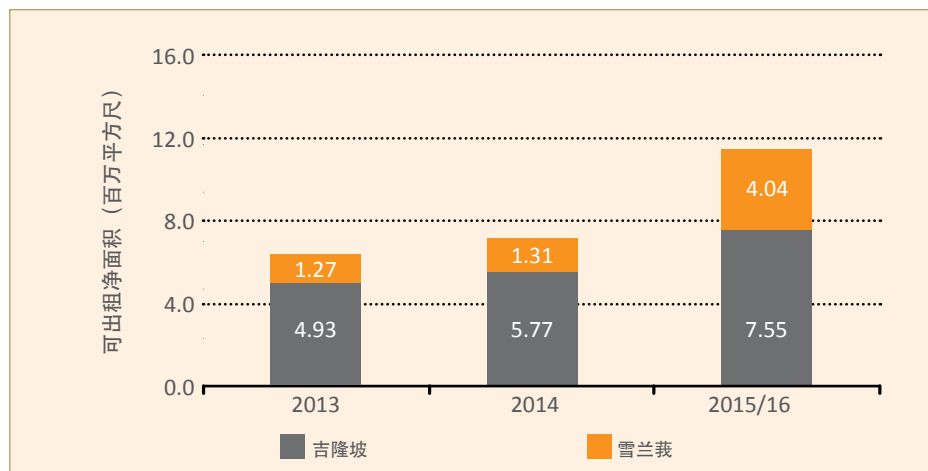
1.2.2 未来供应量

吉隆坡办公楼面积供应量将在今后四年大幅增加。尽管办公楼主要库存将位于郊区，然而市中心预计的供应增加量也会对市场造成极大影响。对于巴生谷目前正在开发的办公楼面积，其中越有 73.4% 位于吉隆坡，其余 26.6% 位于巴生谷其他地区。巴生谷总计有超过 24,870,000 平方英尺的办公楼面积正在开发中。

值得注意的一项因素是，明年 KL Sentral 将由 2,300,000 平方英尺的办公楼面积完工，其中约有三分之一的面积已提交。对于许多租户而言，KL Sentral 代表着吉隆坡市中心区 (KLCC) 的真实替代选择方案，任何搬离市中心并进驻 KL Sentral 的重大搬迁方案都有可能进一步推高市中心的空置率。

然而，与此同时，KL Sentral 四座主要办公楼宇中的三座完工日期均已推迟，这表示租户难以搬迁进去。然而，这会缓解整体市场的部分压力，且现有楼宇的房东也将从短期租约续期中获益。吉隆坡其他即将完工的办公楼包括 The Crest、Menara LGB、Menara Tun Razak (1 栋) 及 CIMB 总部，预计将于 2013 年完工。

巴生谷专业办公楼空间未来供应量



资料来源：CBRE 调查

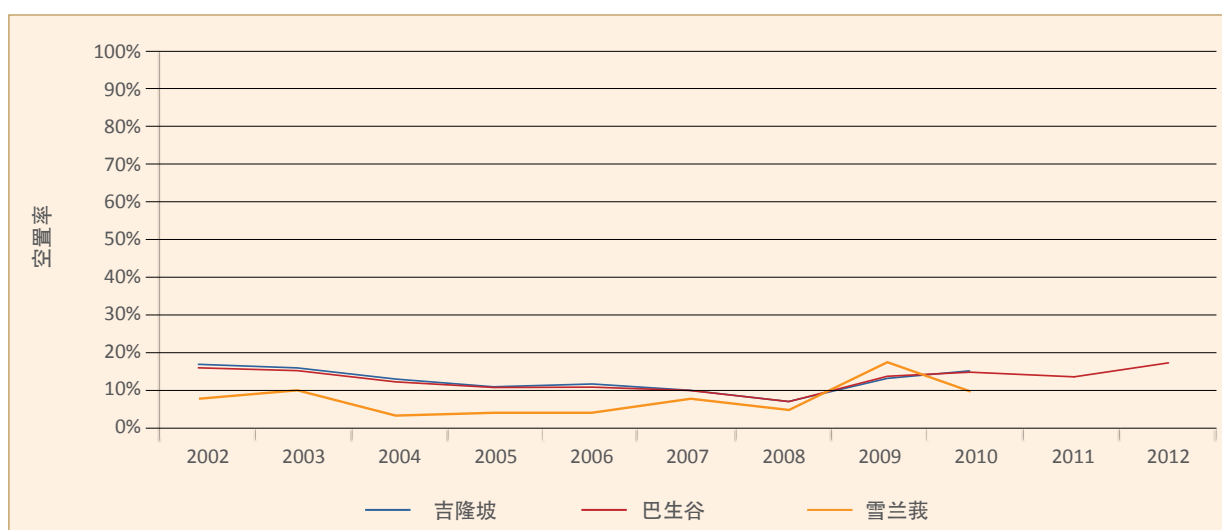


1.2.3 平均空置率

这一期间巴生谷整体空置率从 13.0% 略增至 17.8%。空置率的增加很大程度是由油气行业租约结束（840,000 平方英尺的 Menara 3 Petronas）所推动的；其他推动因素包括金融服务业和 IT 业。

2012 年雪兰莪整体空置率为 22.7%，相比 2011 年空置率为 13.0% 不到。2012 年雪兰莪完工的楼宇包括 Sri Damansara 的 8trium、Menara Mudajaya、Menara Taragon 和 PJ 市中心的 V Square。

巴生谷高级专业办公楼空间空置率



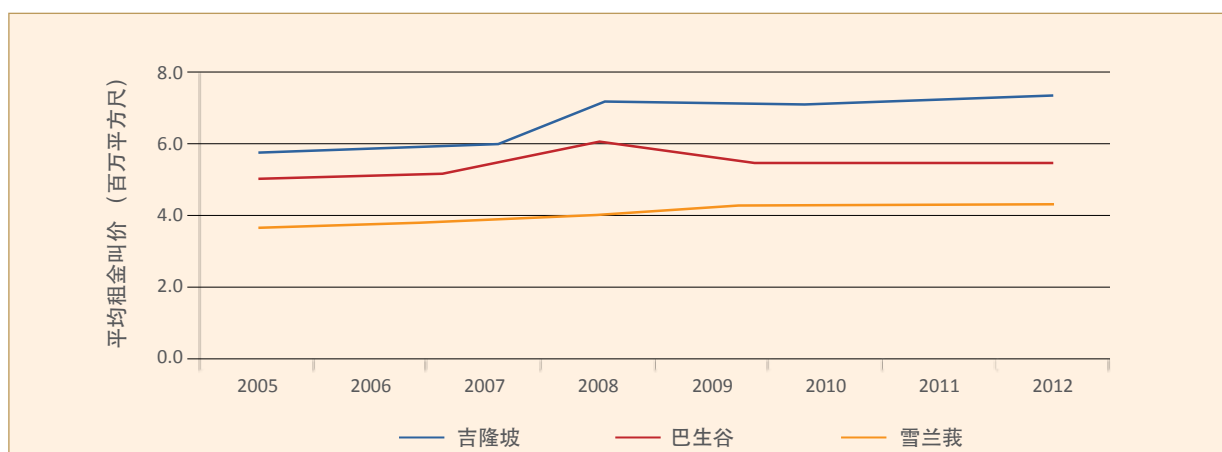
资料来源：CBRE 调查

1.2.4 平均租金叫价

2012 年，吉隆坡市中心平均租金毛价为每平方英尺 7.55 令吉（2011 年为每平方英尺 7.32 令吉），雪兰莪郊区地段为每平方英尺 4.33 令吉（2011 年为每平方英尺 4.3 令吉）。吉隆坡市中心租金略涨 3.1%，而雪兰莪郊区租金则略涨 0.7%。这一增长完全是由一系列产业中新完工产业（以较高租金开盘）所推动的，而不是现有产业租金增长所导致的。

市场仍然为租户市场，尽管过去 12-18 个月完工的新建楼宇的房东受到低入住率的困扰，他们仍然拒绝爆出低于某一水平的低租金。

巴生谷首要办公楼大厦的平均租金叫价



资料来源：CBRE 调查

1.2.5 主要交易

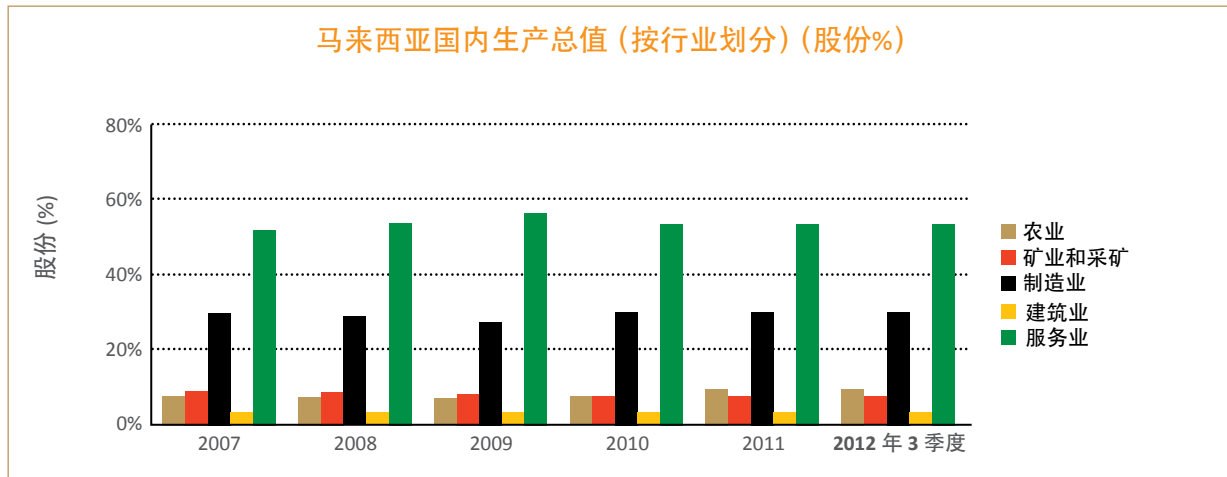
本季度最为瞩目的一宗办公楼交易是由 PJ Sentral Development Sdn Bhd 向 MBSB 出售的 MBSB 总部，总对价高达 2.39 亿令吉。该楼宇位于 PJ Sentral Garden City，办公楼层高为 27 至 30 层，包括总计 281,455 平方英尺的净租赁办公楼面积。其他交易包括孟沙南城 Horizon 区的 3 栋办公楼，总对价为 369,250,000 令吉，每栋楼都出售给不同公司。

2012 年巴生谷专业办公楼主要交易

楼宇	位置	净租赁面积 (平方英尺)	对价	
			百万令吉	每平方英尺 令吉
吉隆坡				
32 Yap Ah Shak	Jalan Yap Ah Shak	42,933	40.03	932
Tower 8, Horizon, Bangsar South	Bangsar South	100,000	93.8	938
Tower 6, Horizon, Bangsar South	Bangsar South	100,000	102.2	1,022
Tower 1, Horizon, Bangsar South	Bangsar South	GFA: 231,000	173.25	750
MBSB HQ (办公楼层高为 27 至 30 层)	PJ Sentral Garden City	281,455	239.24	850

资料来源：年度报告、大马证交所、CBRE 调查及 The Star

1.3 工业产业



资料来源：统计部

2012 年 10 月的工业生产指数 (IPI) 年同比增加 5.8%。所有主要分类指数均有小幅增长，包括制造业 (+5.8%)、采矿业 (+6.1%) 和电力行业 (+4.4%)。在制造业部门，主要子行业都呈现良好的增长态势，其中非金属矿产品、基本金属和金属加工制品增长率为 20.1%、交通设备和其他制品增长率为 14.3%，石油、化学品、橡胶和塑料产品增长率为 7.1%。矿产行业产量有所增加，原油指数及天然气指数的上扬引领了这一增长。

根据统计部门的数据，今年第一个十一月份马来西亚总贸易额达 1,204,000,000,000 令吉，比 2011 年同期增加了 3.9%。出口额增加 1.3% 达到 645,460,000,000 令吉，进口额则扩大 7.1% 达到 558,340,000,000 令吉，产生贸易顺差达 87,130,000,000 令吉。

2012 年巴生谷工业市场的交易活动频率已经加快，包括 20.4 英亩规划工业用地和工厂的销售，位于莎阿南 23 区约 450,000 平方英尺的总面积，价值 94,000,000 令吉。大多数主要交易是在八打灵区发生。



1.3.1 现有供应量

吉隆坡和雪兰莪当前工业产业总供应量分别约为 5,160 和 34,751 个单位。雪兰莪单位总数增加了 236 个单位。现有工业产业多为排列式厂房，占吉隆坡和雪兰莪总计供应量的 73.7%。

1.2.2 未来供应量

巴生谷工业产业未来供应量大部分分布在雪兰莪，其中排列式厂房占多数。2,037 个单位已获批，但尚未动工。比较而言，吉隆坡未来供应量有限，目前只有 70 个工业单位在兴建中。

1.3.3 出租情况

巴生谷工业产业供应量情况

州名	产业类型	现有供应量						未来供应量	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012年第3季度	即将供应	计划
吉隆坡	排列式	2,975	2,975	2,975	2,975	2,989	2,989	35	0
	半独立式	457	457	471	471	487	487	35	0
	独立式	553	553	554	554	554	554	0	0
	分层厂房	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	0	0
	工业综合大楼	14	14	14	14	14	14	0	0
	总计	5,115	5,115	5,130	5,130	5,160	5,160	70	0
雪兰莪	排列式	25,599	26,277	26,310	26,310	26,357	26,416	2,090	626
	半独立式	3,227	3,313	3,323	3,399	3,531	3,669	753	653
	独立式	3,956	4,199	4,218	4,236	4,250	4,283	93	728
	分层厂房	270	270	270	270	270	271	0	6
	工业综合大楼	101	104	105	106	107	112	3	24
	总计	33,153	34,163	34,226	34,321	34,515	34,751	2,939	2,037

资料来源：JPPH、财政部

1.3.4 出租情况

平均租赁价格取自位于首要工业区的一系列主要工业产业，在这一期间还保持每平方英尺 1.36 令吉的稳定价格。大吉隆坡区主要高质量工业区供应量有限，并有着强劲需求（尤其是来自本地市场的需求），中期租金将有可能略微上涨。

八打灵再也的首要传统工业区如 Sectons 13、51 和 51A 等地，独立厂房/仓库的租金已略微上涨，租金范围介于每平方英尺 1.7 令吉至 2.2 令吉之间（2011 年为 1.5 令吉至 2 令吉之间）

2.0 柔佛

2.1 市场纵览

2012 年第 3 季度柔佛产业市场交易活动相当活跃，共交易 37,379 个产业单位，交易总值为 12,730,000,000 令吉，相比较 2011 年第 3 季度公交一 27,334 个产业单位，交易总值为 9,180,000,000 令吉。这表示在柔佛，交易量及交易金额分别大幅增长了 36.7% 和 38.7%。

2012 是马来西亚伊斯干达区高速发展的一年，已进入综合发展规划 20 年发展阶段的第 2 阶段 (2011-2015)。在第 2 阶段初期，马来西亚伊斯干达区已完成几个重要的里程碑。随着主要公路基础设施项目以及数个催化项目的完工，将进一步刺激重要的第 2 阶段的增长与投资。

截至 2012 年 11 月，马来西亚伊斯干达区 2006 至 2012 年 11 月的总累计投资额达到 105,140,000,000 令吉，比 2011 年 84,780,000,000 令吉的总累计投资额上升 24%。在 105,140,000,000 令吉的总累计完成投资中，67,690,000,000 令吉（占比 64%）的投资为国内投资，剩余 84,780,000,000（占比 36%）的投资为海外投资。2012 年最引人注目的已完成投资包括马来西亚伊斯干达区 Tenaga Nasional 输电改造项目、美迪尼 Sunway – Khazanah 健康度假城开发项目、Dato' Onn 国际专科医院项目、KOMTAR 重建项目、Johor Corporation 的 Kotaraya 广场项目、South Key Megamall 项目以及 Gerbang Nusajaya 项目（Ascendas 和 UEM 地块）。

2.2 专业办公楼

尽管柔佛新山市大多数办公楼都已老旧，但是大多数楼宇都有极高的入住率。柔佛新山市现有的首要办公楼为净租赁面积 459,867 平方英尺的城市广场办公楼（柔佛新山市最大的办公楼）、净租赁面积 241,001 平方英尺的 Menara Ansar，以及 Menara Pelangi。截至 2012 年第 3 季度，45 栋楼宇办公面积总量预计为 560 万平方英尺；其中 95% 的这一办公楼供应量位于柔佛新山市市中心。

总的来说，柔佛新山市办公楼入住率在过去 4 年呈现上下浮动趋势。柔佛新山市办公楼平均入住率大约为 80%。除了柔佛新山市的办公楼，入住率不错的其他办公楼还包括 Menara Pelangi、Menara Tabung Haji 和 Menara MSC Cyberport，其入住率均超过 90%。

2009 至 2012 年间专业办公楼的租金维持稳定。总的说来，城市中心主要办公空间是按照每月每平方英尺 2.75–2.9 令吉的毛租金出租，而其他城市办公楼租金则为每平方英尺 1.6-3.20 令吉，次要地段办公楼的价格为每平方英尺 1.7 令吉或以下。就上一个季度而言，市场意识到供应过量风险，并预期今后几年市面上会出现大量办公楼供应（主要在马来西亚伊斯干达区），这一状况可能导致办公楼租金下行。

马来西亚伊斯干达区美迪尼（Medini）不但吸引着马来西亚和新加坡的开发商和投资者，还吸引着海外开发商和投资者，例如日本和中国。Mah Sing group Berhad 最近宣布它与 Medini Land Sdn Bhd 就马来西亚伊斯干达区两个地块签署了为期 99 年的租约。这片综合开发区位于马来西亚伊斯干达区 flagship Zone B 的美迪尼北区，包括 Meridin Exchange Corporate Tower，预计将于 2018 年完工。

包含办公空间的其他未来的开发区为 1Medini，它是 WCT Bhd 开发的综合性商业项目，包括 170 万平方英尺的办公面积、零售区及公寓（将在今后五年内逐步开发），Distinctive Ace Sdn Bhd 开发的 18@ Medini（将在今后五年内分为四个阶段开发），以及美迪尼区 B&G Capital Resources Berhad 北部 Zone A 的 A 级公司办公楼。

2.3 工业产业

州名	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012年第3季度	即将供应 计划
柔佛	排列式	7,466	7,459	7,459	7,469	7,471	7,494	322 707
	半独立式	2,700	2,745	2,779	2,779	2,825	2,847	264 692
	独立式	2,653	2,688	2,712	2,734	2,750	2,833	178 1,357
	分层厂房	0	0	0	0	0	0	4 7
	工业综合大楼	468	470	470	470	470	470	11 23
	总计	13,287	13,362	13,420	13,452	13,516	13,644	779 2,786

资料来源：JPPH、财政部



柔佛工业单位的供应量居全国第二，仅次于雪兰莪，但多于檳城和霹靂。柔佛共有 13,644 个工业单位，占马来西亚总量的14.55%。现有供应量中多数为排列式厂房，占 2012 年第 3 季度柔佛工业单位总量的 54.9%。政府数据报告柔佛州不存在分层式厂房。

截至 2012 年第 3 季度，柔佛现有工业单位供应量为 13,644 单位。州数据显示比 2011 年增加了 128 个单位（或 0.9%）的工业产业。截至 2012 年第 3 季度，柔佛工业产业未来总供应量为 3,565 个单位，包括计划中的产业。目前为投资者保留了 28 片工业用地以便他们在柔佛开展业务。柔佛新山市工业活动用地面积保留最多，随后是居銮和峇株巴轄。

截至 2012 年 9 月，柔佛总资本投资动议预计为 42.8 亿令吉（2011 年为 63.4 亿令吉），比去年减少 32.5%。总计有 128 个项目获批，其中 77.5%（33.1 亿令吉）为海外投资（资料来源：MIDA）。

柔佛边佳兰一个超级项目会将边佳兰变为吸引全球石油投资者的繁荣小镇。柔佛的边佳兰石油综合大楼（PIPC）总价值涵盖边佳兰 600 亿令吉的 RAPID 项目，很可能涉及价值 1700 亿令吉的超大规模总投资,并将于 2016 年开始营运。（资料来源：《新海峡时报》、The Malaysian insider）。

3.0 檳城

3.1 市场纵览

檳城产业市场截至 2012 年第 3 季度交易额总计 94 亿令吉，共交易 24,204 个产业单位，相比前一年 91.8 亿令吉（17,368 个单位）的交易量略有下降。这显示 2012 年第 3 季度檳城产业市场交易活动有所放缓，产业交易量和交易额方面分别下降 11.56% 和 2.6%。（资料来源：JPPH）。

檳城产业市场明年有可能出现 5% 至 10% 的可持续增长，马来西亚檳城房地产及住宅开放商协会 (Rehda) 表示。檳城的市场将受到持续业务活动的驱动，海外投资活动将如潮水般涌入该州。檳城产业市场将在对住宅不断增长的需求中维持强劲态势，这一需求是由于海外投资及人口增长带来的工作岗位增加所造成的。

3.2 专业办公楼

檳城专业办公楼市场的供应量在檳城岛上增长更快，有 75% 的办公楼面积位于檳城岛上。檳城岛上办公楼总供应量预计超过 11,000,000 平方英尺。檳城一些知名的办公楼宇包括 Menara Boustead、Plaza WME、Menara KWSP、Menara IJM Land、Menara Northam 和 Suntech。

2012 年第 3 季度檳城岛办公楼面积的整体入住率为 80%，比 2011 年的 74% 略有增加。2012 年檳城中所选办公楼宇的平均租金毛价仍然维持稳定不变。就上一季度而言，Menara IJM 地块中一楼最高租金为 5.8 至 6 令吉。

包括办公空间的即将开发地块为位于 Jalan Sultan Ahmad Shah 的 Mansion One Business Suites（毗邻 Northam Suites）。该地块总计有 322 个单位，楼层面积为 568 至 2118 平方英尺之间，售价为 450,000 令吉至 150 万令吉之间（每平方英尺约 710 令吉至 800 令吉）。



3.3 工业产业

州名	产业类型	现有供应量					未来供应量		
		2007	2008	2009	2010	2011	2012年 第3季度	即将供应	计划
檳城	排列式	4,794	4,794	4,817	4,862	4,862	4,862	0	0
	半独立式	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	68	24
	独立式	1,279	1,279	1,320	1,333	1,336	1,372	6	120
	分层厂房	333	333	333	333	333	333	59	0
	工业综合大楼	42	42	42	42	42	42	0	0
	总计	7,557	7,557	7,621	7,679	7,682	7,718	133	144

资料来源： JPPH、财政部

檳城工业单位供应量在马来西亚排名第三，仅次于雪兰莪和柔佛。檳城州共有 7,718 个工业单位，占马来西亚工业产业总量的 8.23%。2012 年第 3 季度，檳城有 133 个单位的新工业产业，其中 68 个单位为半独立式厂房。

截至 2012 年 9 月檳城的总投资动议从 2011 年的 60.1 亿令吉下降为 19 亿令吉。总计 81 个项目获批，其中 46.1% (7.9 亿令吉) 为海外投资。(资料来源： MIDA)。

随着中小企业中心 (SME Centre) 启动并运行，檳城开发企业 (PDC) 将注重大陆中小企业村 (SME Villages) 的开发。到目前为止，檳城开发企业 (PDC) 已经在檳城科学院中小企业村 (SME Village) 向 18 家当地中小企业中心提供了工业用地。檳城开发企业目前正在向更多中小企业提供用地。还将建成两座中小企业村 (SME Village)，分别位于 Batu Kawan 工业园和 Bukit Tengah 工业园。

檳城中小企业中心 (SME Centre) 于 2012 年 9 月启用，投资总额 40,000,000 令吉，包括总占地 160,000 平方英尺的 4 层楼。该中心于 2012 年 7 月获得合规完工认证 (CCC)。该地块总租赁面积为 129,000 平方英尺，可再次分块，范围包括从 6,000 平方英尺到 13,000 平方英尺，或者根据要求再进一步分块。租金将给予补助，范围包括从每平方英尺 1.5 令吉到 1.8 令吉。

Batu Kawan 总计已留出 150 英亩的土地用于中小企业村 (SME Village) 的开发，其中个别地段的工业用地以及建好的半独立式及排列式单位将提供给优质的中小企业。还会提供已建好的半独立式单位和排列式单位，以出售和出租给 Bukit Minyak 工业园中小企业村内的优质中小企业。(资料来源： Penang.gov.my)

代表 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd 提交

Christopher Boyd
执行主席
2013 年 1 月



企业 社会责任



企业 社会责任

马来西亚盲人协会总部翻新



在审核 2012 年我们企业社会责任分配的可能受益者时，我们的内部团队确定了位于 Brickfields 的马来西亚盲人协会总部，作为我们“施惠”项目有价值的受益候选人。我们承担了这一特定项目，为马来西亚盲人协会 (MAB) 主要活动区和其他相关区域（例如栅栏和楼梯）内部和外部进行重新粉刷工作。这一项目的目的是为协会总部重塑良好的外观，以便让这一非政府组织能够凭借体面且维护得当的楼宇来吸引捐赠者的目光。我们认为，这一举动能够让协会继续成功地为它们的事业筹措到更多捐款。

项目总成本为 50,000.00 令吉，包括劳动力和材料。项目于 2012 年 6 月 14 日开始，现已结束。





AXIS-REIT 参与 2012 年 THE EDGE-BURSA 吉隆坡慈善赛跑活动

Axis-REIT 排除一支队伍参加 2012 年 9 月 25 日举行的 2012 年度 The Edge-Bursa 慈善赛跑活动。2012 年慈善赛跑活动为 26 个受益组织募集了创纪录的 220 万令吉，超过了 2011 年募集的 193 万令吉。超过 800 名参与者成功跑完了吉隆坡的大街小巷，他们代表着来自 80 家公众上市公司的 148 支队伍。

我们公司的 Stacy Cheng 女士在女子公开组类别中夺得第二名。Axis-REIT 小组在 80 个公司中排第 14 位，这些公司规模很多都大大超过了 Axis-REIT。这一成绩与 2011 年相比有很大改善，当时我们在 55 支队伍中排第 33 名。这是 Axis-REIT 第二次参与 Bursa 慈善赛跑。在此过程中我们感受到无穷乐趣，并会在未来继续参与这一慈善赛跑。

该基金捐出了 18,000 令吉支持这项活动。





收益分配 再投资计划 详细说明

收益分配再投资计划 详细说明



Axis-REIT 提供经常性、可选择再投资计划，让 Axis-REIT 的单位持有人能够通过收益分配再投资计划 (“IDRP”)，将其收益分配再投资到新单位中。

年内，基金对 2012 年 7 月 23 日公示的第二期收入分配实施了收益分配再投资计划 (IDRP)，其中 4.40 仙每单位的第 2 次中期分配中的 2.20 仙每单位的总可选择部分（在单位持有人手中是可征税的）（可选择部分）可选择重新投资到新单位中，剩余的 2.2 仙每单位（其中每单位 2.15 仙是可征税的，单位持有人手中每单位 0.05 仙是非征税的）将以现金方式支付。

新单位会根据 2012 年 7 月 23 日的决定（定价日）按每单位 2.68 令吉的发行价发行。每单位 2.68 令吉的发行价是根据到 2012 年 7 月 20 日为止的 5 天成交易加权市场价 (VWAMP) 确定的（这天是每单位 2.8234 令吉的定价日之前的最后一个交易日），而且也是根据每单位 0.1434 令吉约 5.08% 的折扣做了调整之后的每单位 2.8234 令吉的 5 天 VWAMP 而定的。

按照 IDRP 计划，Axis-REIT 在 2012 年 9 月 11 日分配了 2,703,125 个新单位，这些新单位于 2012 年 9 月 12 日于大马证券交易所上市。2,703,125 个新单位代表着在根据 IDRP 计划发行的总 3,429,244 个新单位中，这些新单位的占有率成功达到约 78.83%，已经全部授予 Axis-REIT 的单位持有人，作为他们各自新单位可选择部分的再投资。

IDRP 计划的 7,211,450 令吉的净收益（扣减 IDRP 计划预计开销之后）被用于重新装修和/或翻新由 Axis-REIT 的信托公司 OSK Trustees Berhad 持有的产业。对信托公司持有产业进行重新装修和/或翻新有助于提升该产业未来的收益。

以下是有关 IDRP 的一些常见问题：

1. 操作原理？

宣布进行现金收益分配时（中期或终期收益分配），董事局可自行审慎决定对收益分配（“可选择部分”）实施全部或部分收益分配再投资计划，如果可行的话，收益分配的剩余部分（“剩余部分”）应当以现金进行支付。

每位单位持有人对于可选择部分有如下选择权：

- (i) 选择收取现金支付的“可选择部分”或者
- (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；或者
- (iii) 选择接受部分现金收益分配，并将剩余部分重新投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位，比例由董事局自行审慎决定。

2. 我的预扣所得税能获得减免吗？

与可选择部分和剩余部分有关的所有收益分配都仍旧受到预扣所得税的一般约束。净收益分配（预扣所得税的净额）可以用现金支付，也可以/或者（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减免税优惠。

3. 我得到的单位是按折扣价购买的吗？

单位持有人可以按发行价的默认折扣价购买到新单位。

为了计算对按照 IDRP 计划发行的新单位数量，这类新单位的发行价不应超过定价日之前单位 5 天成交易加权平均市场价 (VWAMP) 10% 的折扣。

4. 什么时候可以拿到我的单位？

将在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。到期日将在“选择通知书”里面列出。

至到期日 8 个市场日以内，或在大马证券交易所规定的日期，Axis-REIT 会在分配日分派和发行新单位，剩余部分和可选部分（单位持有人选择以现金方式接受收益分派的）视具体情况而定将以普通方式付给相关单位持有人。届时也会发出大马交易所主板上收益再投资计划发行的新单位报价通告。

收益分配再投资计划 详细说明

由于根据 IDR P 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；在完成分派和发行后，各方面与现有单位一样。但是，新单位将不得享有任何分派收入、权利、利益享有和/或任何其他分配日之前宣布的分派。

以下是从发布日期到 IDR P 新单位上市的时间安排。

说明	时间安排
期末收入分配登记过户日期发布 (至少从 BCD 开始的 10 个市场日)	T
BCD	T + 10
预扣所得税确认信发出	T + 11
预扣所得税通知时间	T + 16
选择通知发布	T + 18
有效期	T + 28
分配和付款	T + 36
新单位上市时间	T + 37

5. 董事局授权

管理公司的董事局全权决定 IDR P 计划是否适用于特殊的收益分配。如果董事局决定不将 IDR P 计划用于特定的收益分配，则该季度宣布的收益分派将按普通方式以现金支付给单位持有人。

IDR P 将发行的新单位最大数量取决于管理公司的决定，包括对于可选择部分的多少，选择把新单位的再次进行投资的单位持有人所持有的单位总数，以及在定价日管理公司决定的发行价。

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 IDR P 计划，那他们会收到现金支付的“可选择部分”。如果单位持有人希望全部以现金方式收取他们的“可选择部分”，那他们就不需要采取任何行动。

7. 董事局有权取消 IDR P

尽管 IDR P 计划有相关规定，然而在董事局确定 IDR P 计划可用于任何收益分派那一天直到“可选择部分”的分配日之前那一段时间，无论由于发生什么事、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 IDR P 计划已不再有效或不再合适的时候，则董事局可以根据具体情况自行全权决定基金的利率且不会说明理由，撤销应用于“可选择部分”有关的 IDR P 计划。如果发生这种情况，“可选择部分”应按一般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 IDR P 计划；而受约束的单位持有人是在 IDR P 计划适用的收益分配相关过户截止日在马来西亚以外登记地址的单位持有人。

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、法律或规定可能强制执行的，或在其他相关司法管辖权下可能实施的关于单位持有人持有 Axis-REIT 单位的其他限制，或者 2009 年 4 月 3 日的 Axis-REIT 契约（2011 年 11 月 15 日对契约进行了补充）中规定的限制。

9. 什么是散股？

决定将“可选择部分”在投资到与其选择正式决定的新股里的单位持有人可以按散股方式接受新单位。收到散股新单位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进行交易，散股交易市场允许最低 1 单位的散股交易。

10. IDR P 计划可以终止吗？

董事局可以在认为合适或者有效的时候以书面方式通知所有单位持有人以修改、暂停或者终止 IDR P 计划（全部或部分）。

11. 与 IDR P 动议相关的其他问题

应当注意参与 IDR P 计划的权利，如选择以新股参与再投资的权利，应授予所有单位持有人，包括管理公司的董事和大股东、主要单位持有人以及与上述单位持有人相关的人士。

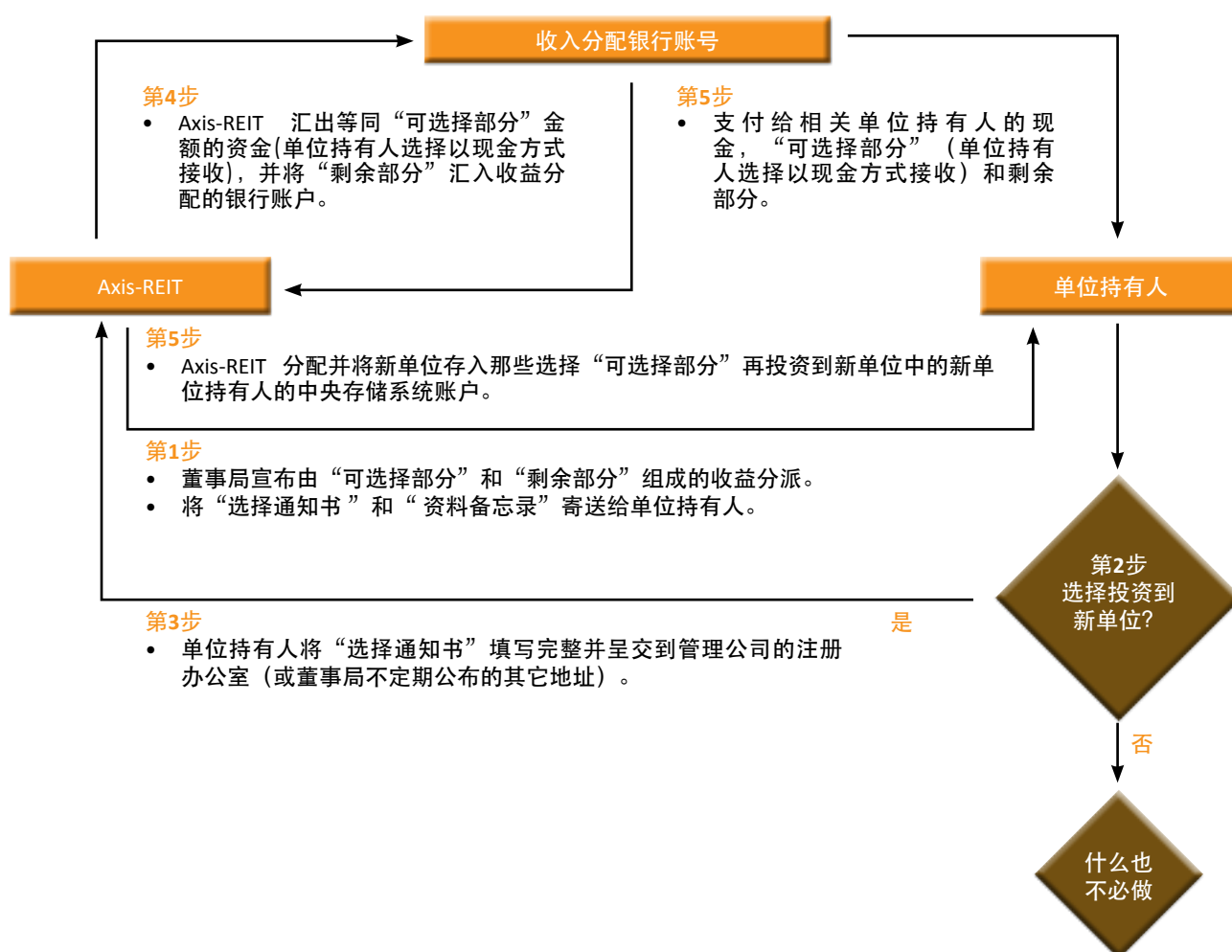
IDR P 计划的净收益（减除 IDR P 计划预计开销之后）可以用来重新装修或翻新信托公司持有的产业，以及/或者用于以管理公司及信托公司认为合适的，以单位投资人最大利益为主的任何其他目的。对信托公司持有产业进行重新装修和/或翻新有助于提升该产业未来的收益。



如果单位持有人选择以现金方式接受“可选择部分”，单位持有人持有的 Axis-REIT 单位将遭到摊薄稀释。摊薄稀释的程度取决于可选择部分的规模、选择将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，以及在定价日由管理公司确定的发行价格。

对将要宣布的收益分配总额，“可选择部分”的规模以及随后将根据 IDRP 计划发行的新单位的最大数量要取决于 Axis-REIT 的财务表现和现金流状况，以及当前的经济状况。可选择部分的规模将由管理公司不定期自行审慎决定。

与任何收益分配和 IDRP 计划有关的流程图如下图所示：





企业 治理





管理公司意识到，有效的企业治理文化对管理公司的绩效以及 Axis-REIT 房地产投资信托基金 (Axis-REIT 或“基金”) 的最终成功至关重要。

因此，管理公司采用了符合最佳规程原则的综合企业治理框架。重点是管理公司的处事方式必须诚信、谨慎且勤勉，并以 Axis-REIT 单位持有人的最大利益为重。

以下章节阐述了管理公司在企业治理方面的主要规程与政策。这些规程和政策旨在确保遵守适用的证券法律法规、证券委员会颁布的《房地产投资信托指南》、《回教房地产投资信托指南》和《2012 年马来西亚企业治理章程》（简称《章程》），以及保证契约所列的管理公司的职责得以妥善有效的执行。

Axis-REIT 管理公司

Axis REIT Managers Berhad 根据契约条款的规定受委成为 Axis-REIT 的管理公司。契约列明了管理公司的职能与责任，以及在何种情况下可以辞退管理公司。

鉴于 Axis-REIT 的管理工作由外部管理公司处理，因此 Axis-REIT 并无雇员。管理公司聘用经验丰富及有能力的人员处理日常事务。管理公司的所有董事及雇员的薪金由管理公司支付，而非本基金支付。

管理公司对本基金的资产拥有一般权利。管理公司的主要责任是本着单位持有人的利益管理 Axis-REIT 的资产与债务。

管理公司的首要角色是制定本基金的策略方向，并在收购、撤资及产业提升方面向 Axis-REIT 的信托公司提出符合议定策略的建议。

管理公司还负责基金的风险管理。其它主要职责为：

- 尽最大努力以妥当有效的方式开展业务，并以透明及公平的方式进行本基金的所有交易。
- 为董事会准备报告，内容包括对净收入的预测、每单位分派收益 (DPU)、资本开支、产业估值、对先前预测出现差异的解释、Axis-REIT 旗下产业组合未来可能带来的租金收入来源之类的书面报告，以及基本假设、营运成本假设和其它任何类型的假设。

- 确保遵守证券委员会、马来西亚证券交易所、马来西亚国家税务局和其他相关国家机构颁布的所有适用的法规、税法、条例及指南。
- 处理单位持有人提出的所有问题，并随时向投资人报告 Axis-REIT 的表现。
- 监督产业管理公司履行其在设施管理、租赁与营销管理、项目管理服务以及装修管理服务方面的职责。

董事会

为了推动职责的履行，董事会制订了董事会章程，该章程于 2012 年年初获批并得到正式采纳，章程规定了董事会的职责与责任。董事会在其企业网站上公布了董事会章程，并将根据管理公司及可能对董事会责任履行带来任何影响的法规的需求来审核和更新其董事会章程。

董事会通过公司行为准则来规范并遵守伦理价值，企业网站上提供了行为准则摘要。

对于与怀疑或假定违反行为准则相关的报告和申诉管理，还会采用揭发政策。该政策进一步肯定了管理公司保护善意举报人免遭任何形式报复的承诺。

董事会章程还规定了对于董事会成员的时间承诺，以及接受新管理者职位的协议。

董事会会议及程序

在 2012 年结束的财政年度 (FYE2012) 中，董事会每个季度会面一次，讨论并批准中期财务业绩和年度财务业绩的发布，并根据先前批准的预算和管理层提出的其他动议，审核收购或脱售、年度预算、资本管理动议、产业报告、投资者关系报告、管理公司 (包括其相关实体) 和 Axis-REIT 的业绩。



每年都会提前确定并固定所有会议日期，以便每位董事都能够有效地规划他们的时间。公司秘书会提前至少七 (7) 天将列明会议日程的会议通知发送给所有董事，当会议通知发送完成后，相关会议文件也会尽快编撰并发送给所有董事。为了让投资人了解 Axis-REIT 中期财务业绩发布的时间，管理公司会在每次董事会议两 (2) 周前的业绩发布目标日期发布公告。

董事会所有成员均可访问与管理公司和 Axis-REIT 相关的信息，因为管理公司组建了金融专家组和顾问专家组，可以在金融、资本市场、法律、产业评估和工程尽职调查等领域提供专业意见。

董事会还会得到专业资格的公司秘书的支持，公司会定期向其咨询有关程序和监管要求方面的问题。公司秘书参加了 2012 年财政年度的每场董事会议。公司秘书还会就公司根据监管机构于 2012 年推出的相应法律法规要求所做的所有监管方面的更新及时通知董事会。

主席及首席执行官 (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，以保持职责的有效分离。董事会章程中定义了这一责任划分。

主席确保董事会成员以富有建设性的方式与管理层同心协力，来解决战略、业务营运、财务业绩和风险管理等方面的问题。

首席执行官/执行董事对于董事会规定的议定业务政策和方向，以及管理 Axis-REIT 的所有经营决策都有完全执行责任。

董事会成员中有 1/3 为独立董事，这让管理层能够将其专业知识和广泛的业务经验用于审慎地地解决董事会面临的问题。这可促进董事会和管理公司之间健康、专业关系的发展。

董事会薪酬

董事的薪酬由管理公司来支付，而不是从本基金中支取。薪酬委员会负责确定管理公司董事及高级管理人员的薪酬策略框架，薪酬委员会章节中对此有详细的说明。

董事会已通过其薪酬委员会建立了透明的薪酬政策与程序。董事会薪酬与管理公司业务策略及长期目标相一致。薪酬反映了董事会的责任、专业知识以及管理公司活动的复杂性。

根据执行委员会的动议，薪酬委员会就董事的薪酬向董事会提供建议，董事会负责对各董事的薪酬进行整体批准。

2012 年财政年度执行董事和非执行董事的薪酬如下：

	工资及其他酬劳 (令吉)	董事费用 (令吉)	会议出席津贴 (令吉)	实物福利 (令吉)	总计 (令吉)
执行董事	1,276,936	204,000	17,250	33,613	1,531,799
非执行董事	-	344,000	38,250	-	382,250

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

董事委员会及其职责

董事委员会建立了如下委员会来协助其履行职责。董事会委员会包括：

- 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

执行委员会根据董事会授予的权力营运。

本委员会负责代表董事会监督管理公司和 Axis-REIT 的日常活动。

- 向董事会就所有收购、投资和脱售活动提供建议；
- 向董事会就任何融资机会、资本管理动议和额外的银行票据提供建议；
- 向董事会报告并推荐任何企业活动，包括 Axis-REIT 新单位的发行；
- 向董事会就财务预算提供建议；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会成员作参考。

审计委员会

董事会的整体责任是确保对 Axis-REIT 的立场和前景作出均衡而易于理解的评估，审计委员会在协助董事会处理这方面问题时起到重要的作用。审计委员会确保财务报告符合现行报告标准。审计委员会还会协助董事会处理风险管理与内部监控方面的事宜。审计委员会报告包含 2012 财政年度期间执行活动的详细信息，在本年度报告中形成独立篇章。

“风险管理”一章下规定了有关风险管理的更多详细信息，而风险管理和内部监控报告中则包含了内部审计功能的详细信息。

对外部审计公司的重新聘用进行评估是管理公司的每年的年度事件。审计委员会在 2012 年财政年度期间对 Axis-REIT 的外部审计公司进行了评估，以确定他们是否适合再次委任，以及其独立性。根据审计委员会采用的标准进行了评估，审计委员会已推荐再次聘用 Messrs KPMG 作为 Axis-REIT 2012 财政年度的外部审计公司。考虑到审计委员会将于 2013 年结束的财政年度对外部审计公司进行评估，审计委员会将确保获得其独立的书面保证。审计委员会认识到外部审计公司提供非审计服务可能会损害其独立性，因此根据其职责范围扩大了功能，以包括对非审计服务的审核。

薪酬委员会

薪酬委员会的职责包括：

- 制订薪酬政策框架并向董事会提起建议，确定董事会的执行董事、非执行董事以及高级管理层成员的薪酬，并不定期对薪酬政策变更情况进行审查，确保管理公司能够吸引并留住最优秀的人才。
- 为执行董事和委派的执行管理人员的个人薪酬待遇制定正式透明的薪酬框架或薪酬政策，包括但不限于花红、奖金和单位期权（如有的话）。
- 以年度为单位对执行董事和执行管理人员的薪酬待遇进行审查并提供建议。如有需要，可听取外部建议。

就今年而言，薪酬委员会已经审查了各位董事和高层管理员工的薪酬待遇，并据此向董事会作出建议。

提名委员会

提名委员会的职责包括：

- 在合适的时候向董事会推荐，由执行委员会、任何董事会成员、管理公司股东或单位持有人推荐的董事职位候选人；
- 向董事会推荐填补董事委员会席位的董事人选。
- 对董事会和董事委员会的效率以及每位董事的贡献作出评估。
- 为董事确定合适的培训课程，在适当的情况下检查培训的完成情况。

在 2012 财政年度期间，提名委员会已经对董事会、董事和董事委员会进行了绩效评估，评估结果已经由管理公司的公司秘书妥善存档。董事会还根据提名委员会在 2012 年第 4 季度制订的独立标准，承担了对其三 (3) 名独立董事独立性的年度评估。管理公司的三 (3) 名独立董事已就起对董事会的独立性提供了书面确认函。

作为良好治理的重要措施，董事会正在尝试实现董事结构多元化，并已通过提名委员会采取恰当步骤来确保通过其招聘工作获得至少一位女性董事。自 2011 年 11 月起，我们的女性董事 Leong Kit May 女士就已在 2012 财政年度期间任职，目前仍然在管理公司内担任财务总监一职。



董事会与董事委员会的构成

董事会成员与会议出勤

截至 2012 年 12 月 31 日, 董事会包括八 (8) 名成员, 其中三 (3) 名成员为遵循证券委员会对房地产投资信托指南所设立的独立董事。执行副主席有委任的候补董事。

董事	职称	出勤率 (召开的会议次数: 4 次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	4/4	没有变化
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (替任董事: Alex Lee Lao)	非独立执行副主席	3/4	没有变化
Stephen Tew Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4	没有变化
Dato' George Stewart LaBrooy	首席执行官/ 执行董事	4/4	没有变化
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4	没有变化
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	3/4	没有变化
Leong Kit May	财务总监/ 执行董事	4/4	没有变化
Alvin Dim Lao	非独立非执行董事	4/4	没有变化

执行委员会与会议出勤

成员	职称	出勤率 (召开的会议次数: 6 次)	备注
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	主席	5/6	没有变化
Stephen Tew Peng Hwee	成员	6/6	没有变化
Dato' George Stewart LaBrooy	成员	6/6	没有变化

审计委员会与会议出勤

成员	职称	出勤率 (召开的会议次数: 4 次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	主席	4/4	没有变化
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	成员	4/4	没有变化
Alvin Dim Lao	成员	4/4	没有变化



薪酬委员会与会议出勤

成员	职称	出勤率 (召开的会议次数: 1 次)	备注
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	1/1	没有变化
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	成员	1/1	没有变化
Stephen Tew Peng Hwee	成员	1/1	没有变化

提名委员会与会议出勤

成员	职称	出勤率 (召开的会议次数: 1 次)	备注
Mohd Sharif bin Hj Yusof	主席	0/1	再次受委成为主席, 于 2012 年 4 月 16 日起生效 *
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	成员	1/1	没有变化
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	成员	1/1	再次受委成为成员, 于 2012 年 4 月 16 日起生效

* 再次受委是基于《准则》建议提名委员会应当由高级独立董事担任主席而做出的。

董事培训

董事会确保其成员能够访问恰当的继续教育计划, 以便更新其知识并增强其积极参与董事会商讨的技能。每次召开董事会会议时, 董事会都会获得一份培训更新以供选择, 此外还会在会议中报告董事所参加培训的详细信息, 并进行相应记录。对于参加 2012 年 10 月举行的“2012 马来西亚企业治理准则”的所有董事, 都组织了公司内部培训。董事会认为了解新准则所建议的原则和最佳规程, 对于实现最高水平的卓越治理至关重要。

Leong Kit May 和 Alvin Dim Lao 是 2011 年年终时委任的董事, 他们分别在 2012 年 3 月 13 日和 14 日完成了 Bursatra Sdn Bhd 组织的强制认证计划 (MAP)。

管理公司所有董事都按照马来西亚证券交易所的上市要求, 参加了 2012 财政年度期间的培训。某些董事获邀在大会和研讨会上担任发言人并发表演讲。详细信息如下:

董事	参加的培训和参与的活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	2012 年马来西亚企业治理准则 - 董事会业绩卓越、欺诈检测和预防的案例研究 - 必要而非备选项
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	2012 年马来西亚企业治理准则
Stephen Tew Peng Hwee	2012 年马来西亚企业治理准则 2012 年马来西亚年度房地产大会
Dato' George Stewart LaBrooy	2012 年马来西亚企业治理准则 - 伦敦 2012 年第 5 届汤森路透全球产业展望 - 伦敦欧洲货币第 11 届年度回教金融峰会 - 香港亚洲上市房地产协会 (APREA) 产业领袖论坛 - 土耳其房地产峰会 - ASLI - 2012 年第 15 届全国房屋及产业峰会 - 证券委员会国际回教资本市场论坛 - 回教房地产投资信托 - "A False Down" - 国家银行 (Riyadh) 马来西亚商机与机遇



董事	参加的培训和参与的活动
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	- 建设好后通过回教银行销售 - 地产及房屋开发商协会 (REHDA) - 新加坡房地产圆桌会议/ 马来西亚地产及房屋开发商协会 (Rehda) - 马来西亚澳洲商业局 (MABC)/国际贸易及工业部 (MITI) 对话 2012 投资马来西亚 - 由马来西亚证交所及 Maybank 举办 - ISIS 组织的 ISIS 圆桌会谈 - 香港回教房地产大会 - 马来西亚自由贸易协议/澳大利亚圆桌对话 - 马来西亚澳洲商业局 (MABC)/Aus High Com - 马来西亚年度房地产大会 - 亚洲策略与领导研究所 (ASLI) - 廉价住房圆桌会议 - 国家银行 - 努力实现可持续廉价住房 - MOH - 马来西亚经商便捷之道 - 首相办公室
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	董事约束相关法律简述: 1965 年版马来西亚公司法 (Act 125)
Alvin Dim Lao	- 地图 2012 年马来西亚企业治理准则
Leong Kit May	- 地图 2012 年马来西亚企业治理准则 - 香港亚洲上市房地产协会 (APREA) 产业领袖论坛 - ASLI - 2012 年房地产投资信托大会 - 亚洲国际房地产投资交易会 (MIPIM), 香港
Alex Lee Lao (替任董事)	财务管理和会计及管理研讨会

披露以及与单位持有人沟通

管理公司与单位持有人和投资人之间建立了一种强有力的沟通文化, 实现了持续披露及开诚布公的交流。管理公司通过马来西亚证券委员会网站和管理公司自己的网站 www.axis-reit.com.my 上的公告, 以及分析师简报和散户投资人路演活动, 及时全面披露所有与 Axis-REIT 有关的重大信息。

董事会采用了多种措施, 在单位持有人会议上推动与单位持有人的有效沟通和主动互动, 以便单位持有人对管理公司的目标、管理治理及面临的挑战有更好地了解, 同时让管理公司也能了解单位持有人期待的目标与关心的问题。

管理公司在 2012 财政年度召开了两次单位持有人会议。这些单位持有人会议的举办是为了寻求单位持有人对 Axis-REIT 企业活动的批准。在上述单位持有人会议中, 管

理公司向出席的所有单位持有人通知了 Axis-REIT 的业绩、活动、进展和前景。董事会鼓励单位持有人参加会议并积极参与互动。在提出相关方交易动议方面 (例如 Wisma Academy 及 Annex 的收购动议, 以及檳城新产的脱售动议, 管理公司的某些董事对这一产业有兴趣), 董事会采用了投票表决, 通过投票通过了相关决议。董事会还在每次单位持有人会议开始时告知单位持有人他们有要求投票的权利, 并在企业网站上公布单位持有人的投票权, 这展示了董事会对单位持有人的承诺。

董事会还通过在其企业网站上安排企业治理的专用位置, 以鼓励管理公司利用信息技术来有效地发布信息。本章提供董事会章程、行为准则、揭发以及单位持有人投票权等信息。请访问 www.axis-reit.com.my 查看信息。

投资者关系一章中会讨论与单位持有人、分析师和基金经理沟通的详细信息。



遵守准则

董事会认为，Axis-REIT和管理公司在 2012 财政年度期间大致遵守了准则规定的最佳规程。董事会承诺，在必要时将会继续遵守与企业治理有关的最佳规程。

管理公司董事遵守的其他义务

Axis-REIT 单位的交易

管理公司通常会鼓励董事及员工持有 Axis-REIT 单位。然而，交易 Axis-REIT 单位须遵守马来西亚证券交易所上市要求的第 14 章。

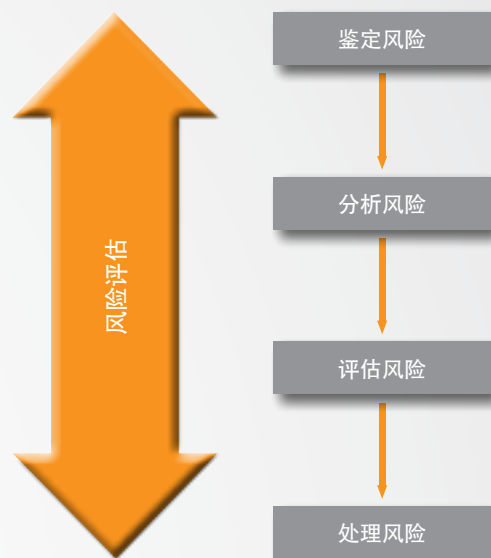
风险管理

有效的风险管理是管理公司经营策略的基本组成部分之一，这是为了确保不出现任何不利情况影响收益分派，同时减少潜在的损失、降低可能对所有单位持有人带来的不利影响，使他们的投资获得保障。风险管理是管理公司日常工作责任的一部分，（不定期审订并更新的）运营手册阐述了与 Axis-REIT 有关的管理公司的责任和指南，以确保组织内的运营流程和规程能够保持一致。达成有效的风险管理的承诺最终需要董事会的推动，再由管理团队去执行，并且需要延伸至管理公司的所有员工。

管理公司已制订并开发好了风险管理框架，并在出现主要风险的地方部署了风险记录管理，在风险管理官 Leong Kit May 女士的带领下，对风险记录进行定期核查、监控和更新，并向审计委员会报告。

风险管理的方法

风险管理的方法通过一种系统化流程来推动，这种系统化流程旨在找出可能影响实体的潜在风险，并对这些风险进行管理，为完成 Axis-REIT 的目标提供合理的保证。



以上风险管理流程将获得以下支持：

- 创建风险管理汇报体系，包括部门主管，负责向风险管理官汇报，以及首席执行官，负责进行汇编、验证，并向审计委员会汇报。
- 为每个部门单位进行详细的风险记录，按季度进行审查；在部门风险档案里进行总结；以及
- 将企业风险档案向审计委员会和董事会进行汇报。

解决利益冲突问题

管理公司建立了以下流程用以解决其（包括董事、执行官和普通员工）在管理 Axis-REIT 时可能遇到的潜在利益冲突问题：

- 管理公司将专注于管理 Axis-REIT，不会管理其它任何房地产投资信托，也不会参与任何其它房地产业务；



- 所有行政人员都将由管理公司雇佣；
- 任何关联方交易必须由关联方及时向审计委员会和董事会进行披露。
- 董事会应确保其三分之一的董事会成员为独立董事；
- 如果管理公司的任何董事或管理人员与任何关联方交易有直接或间接的利益，在任何董事会会议上他们都要放弃审议和表决的权利，在签署任何协议之前还需获得信托公司的批准。

管理公司的董事要对 Axis-REIT 承担受信责任，在作为董事会成员进行投票表决时，对那些可能影响 Axis-REIT 的决议，要本着 Axis-REIT 的最大利益行事。此外，管理公司的执行董事和非执行董事（包括首席执行官）以及行政人员应当一直本着诚实守信的原则行事。

根据契约规定，对于那些单位持有人召开用以批准关联方有利益关联的任何事务或业务的会议上，禁止管理公司的关联方（定义见契约）进行投票，或成为会议法定人数的一部分。

处理关联方交易

管理公司将遵循证券委员会房地产投资信托指南关于关联方交易的所有规定，包括契约里面包含的规定。

管理公司会建立流程，确保这类交易完全符合证券委员会在房地产投资信托指南中颁布的所有规定，并按照正规商业条款及公平交易原则来执行，以保障单位持有人的最大利益。管理公司必须向审计委员会证明，各种交易活动（无论是购买服务或产业），都应当依照正规商业条款进行处理，包括从与管理公司无关的人士那里购买服务获得报价，或是购买产业时从独立估价师那里获得评估。

关联方交易要求信托公司务必在公平交易的基础上，按照正规的商业条件确保这类交易，并不得损害单位持有人的利益。此外，根据契约规定，信托公司具有最终决定权决定是否参与管理公司的关联方有关的交易。如果信托公司要与信托公司或管理公司的关联方签署任何合同，信托公司要审核合同文件，确保合同文件符合证券委员会关于房地产投资信托指南和契约里规定的与关联方有关的要求和规定。

所有关联方交易在向董事会提呈前，应由审计委员会进行常规定期审查。如果审计委员会的某位成员在交易中涉及到利益问题，则该名成员不得参与跟上述交易有关的审查工作和建议流程工作。

其他信息

亲属关系

管理公司董事和/或 Axis-REIT 的主要单位持有人之间没有亲属关系。

利益冲突

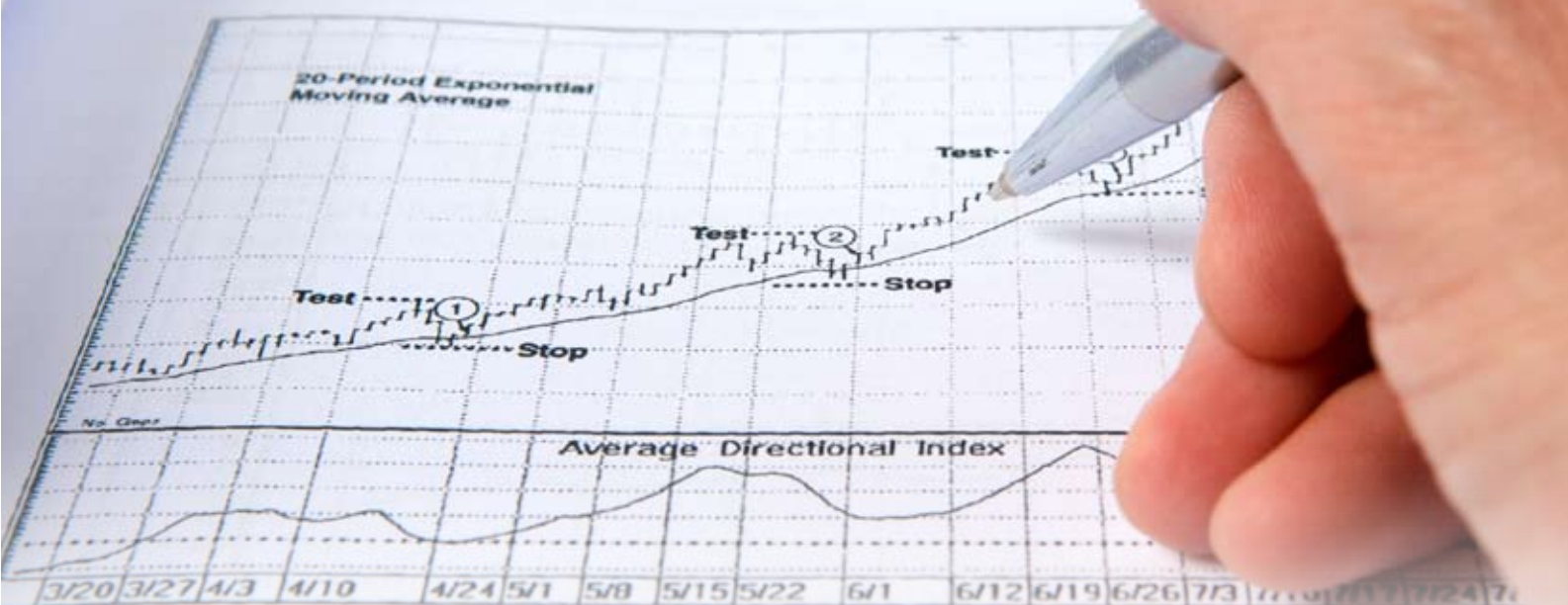
除了在 2012 财政年度期间向审计委员会和董事会披露，并进行了记录和存档的利益之外，管理公司的董事与 Axis-REIT 没有任何利益冲突。

有罪判定

在过去十年，除了交通违规，各董事没有被判定任何罪行。



审计委员会报告及 风险管理和 内部监控声明



we are not actually trading a market index, this set-up is still a market analysis. Four entry opportunities were given in one of the last five years. This example was striking in how



审计委员会 报告

Axis REIT Managers Berhad 的董事会和 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的管理公司意识到审计委员会在组织的企业治理流程方面起到的关键作用，在自愿的基础上组建了审计委员会。此委员会具有董事会赋予的监督责任，以确保单位持有人的利益得到保障。

1. 审计委员会的构成

审计委员会由三（3）名非执行董事构成，其中两名（包括主席）是董事会的独立非执行董事。

截至 2012 年 12 月 31 日，该委员会构成情况如下：

- 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. 职权范围

审计委员会有一套职权范围用于引导其职务与职责的履行。本年度报告中下一页展示了职权范围的详细信息。

3. 委员会在财政年度期间执行的活动摘要

审计委员会的主要职能是监控、监督、审核以及评估管理公司的风险控制、内部环境控制以及财务管理和报告的有效性和充分性。审计委员会在今年的财政年度履行其职责过程中，执行了如下活动：

- (i) 在向董事会推荐并获得批准之前，审核了 Axis-REIT 的季度财务业绩和审计财务报告，以确保其符合法律和法规的报告要求；
- (ii) 与内部审计师一起审计了内部审计计划和内部审计报告，并确保推荐的行动计划得到认同，并由管理层定期实施。本年度报告的风险管理和内部监控报告包含了详细的内部审计职能活动；
- (iii) 在审计工作开始之前，与外部审计公司一起审核他们的审计计划备忘录、审计方法和报告要求；

- (iv) 与外部审计公司讨论对 Axis-REIT 进行最终审计时导致的审计问题；
- (v) 截至 2012 年 12 月 31 日财政年度为止，就向 Axis-REIT 信托公司所做的推荐，评估外部审计公司的可持续性和独立型，并据此向董事会推荐将其再次委任为 Axis-REIT 的审计公司；
- (vi) 确保 Axis-REIT 委任的外部审计公司已在证券委员会的审计监督局进行了正式登记；
- (vii) 审核并推荐董事会批准审计委员会报告和内部监控报告，以便将其包括在 Axis-REIT 的年度报告中。
- (viii) 连同 2012 Axis-REIT 第二次中期收益分配一起，审核收入分配再投资计划的执行情况。
- (ix) 与外部审计公司和内部审计师会面，在管理层缺席的情况下，讨论外部审计公司或内部审计师希望引起委员会重点关注的问题和保留意见（如有的话）；
- (x) 审核涉及包括董事、重要单位持有人和管理公司大股东等关联方利益的关联方交易（“RPT”）清单；
- (xi) 审核、评估并向董事会推荐了对 Wisma Academy 和 The Annex 的收购动议，以及对槟城新产的脱售动议，并确保这些关联方交易遵守监管机构发布的相应的关联方交易指南和要求；以及
- (xii) 评估了外聘的内部审计师，并向董事会推荐将他们重新聘任为 2012/2013 年度 Axis-REIT 的内部审计师。

4. 与外部审计公司和内部审计师的关系

董事会通过审计委员会与外部审计公司以及内部审计师保持了正式、透明的关系，此外审计委员会可以对外部审计公司和内部审计师进行直接而没有限制的访问。



审计委员会的职权范围

章程

董事会决议并设立了一个称为审计委员会的董事委员会。

成员

- 委员会应该由董事会从公司董事中组成，并应至少包括三 (3) 名成员，所有成员都必须为非执行董事，其中大多数必须为独立董事。
- 委员会至少一 (1) 名成员：
 - (i) 必须为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，则必须至少有三 (3) 年工作经验，并且：
 - 他必须通过 1967 年会计师法附表 1 第 1 部分考试；或者
 - 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之一；或者
 - (iii) 符合证券交易所规定或批准的其他要求。
- 候补董事不得任命为委员会成员。
- 委员会成员应当从委员会中选举主席，主席必须为独立非执行董事。
- 委员会秘书必须由公司秘书或董事会授权的其他人士担任。
- 如果委员会中有成员辞职、死亡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，董事会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。
- 董事会至少每三 (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根据其职责范围履行了自己的职责。

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，尽管委员会主席有权随时召开更多会议。
- 委员会会议的法定人数必须不少于两 (2) 人，其中独立董事必须占大多数。
- 除非董事会主席认为情况不合适，否则财务总监、外部审计公司和内部审计师的代表通常都会出席委员会召开的任何会议，表达他们对委员会考虑范围内或他们认为委员会应当关注的，任何与 Axis 房地产投资信托 (Axis-REIT) 有关事项之看法。其他董事会成员、雇员和外部专业咨询公司，应在委员会邀请后参与任何特定的会议。
- 委员会需向董事会报告并递交会议记录。记载委员会任何会议记录的记录本应当存放在公司注册办公室或总办公室，并对委员会和董事会的任何成员开放供其审阅。
- 由足够人数组成的委员会成员签署的书面传阅决议 (circular resolution)，与委员会在正式召开的会议上通过的决议一样具有效力。任何此类决议或包含数份类似格式的文件，每份文件由一 (1) 名或多名委员会成员签署。
- 委员会的任何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，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，或将被视为构成会议法定人数的一部分。

职权

- 委员会获得董事会的授权，可以在委员会的职权范围内调查任何事项。委员会具有完全权利可以不受约束地获取任何与 Axis-REIT 或公司有关的 (如有) 任何信息，并有权获得履行其职责所需的所有资源。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，可以征求外部法律意见或外部独立专业意见，并可以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，如果这样做的话，相关费用将由管理公司及/或 Axis-REIT 承担。



审计委员会 报告

- 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。
- 必要情况下，委员会可以在排除其他董事和管理层人员参与的情况下，与外部审计公司、内部审计师（或二者一起）开会，以便让委员会与外部审计公司或内部审计师（或二者一起）讨论那些外部审计公司或内部审计师希望委员会关注的任何其他与 Axis-REIT 公司有关的（如有）的问题、疑点或其它任何事项。

职能与职责

- 委员会应当履行以下职能：

(a) 审查并向管理公司董事会报告下列项目：

- 与外部审计公司合作，审查 Axis-REIT 的审计计划、工作的性质与范围，并确定其符合董事会、单位持有人和监管部门的需求；
- 与外部审计公司合作，审查他们对整体会计系统的质量和效力的评估，以及 Axis-REIT 内部监控系统的充足性与完整性；
- 与外部审计公司合作，审查他们的审计报告；
- 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、职能、胜任情况和资源的完善程度，并审查内部审计小组是否拥有执行工作所需的权利；
- 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；
- 在董事会批准前，审查 Axis-REIT 的季度业绩、年度和半年度财务报表，其中特别关注的项目为：
 - i. 主要会计政策与规程的变更与实行；
 - ii. 重大及不寻常事件；

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的假设情况；

- v. 对 Axis-REIT 财务状况的公允性及完整呈现至关重要的信息披露的准确性与充分性；

- 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，包括任何会导致管理层的完整性出现问题的交易、流程或行为；

- vii. 外部审计公司和内部审计师报告的任何重大审计结果、疑点、所遇到的困难或重要缺点，特别是对于管理信函的评价和回应以及管理公司雇员所给予的辅助，以确定对公司采取的恰当行动是否满意；

- viii. 审核风险管理和内部监控报告，以推荐给董事会以取得批准。

- ix. 在所有与 Axis-REIT 或公司（如有必要）的控制与审计有关的事务方面，确保内部审计小组直接向委员会报告，并确保该内部审计小组能够直接与委员会主席联系。

- (b) 向董事会推荐并让董事会批准外部审计公司与内部审计师的适当人选的任命以及建议的审计费用，评估外部审计公司与内部审计师（在必要时）的表现，以及讨论有关外部审计公司或内部审计师的辞职或辞退问题。

- (c) 考虑并批准外部审计公司提供的非审计服务，该服务应经由外部审计公司确认，且此类审计服务对外部审计公司独立性不构成威胁。

- (d) 及时向交易所报告委员会已经向公司董事会报告但未获得满意解决方案，从而导致违反交易所上市规定的事务。

- (e) 履行委员会和董事会一致认同的对 Axis-REIT 和/或公司有利的其它任何只能，并确保委员会有效地履行其责任与义务。



风险管理和 内部监控声明

遵循主板上市要求第 15.26(B) 条款规定

简介

作为 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的管理公司, 公司董事会主动成立了审计委员会和内部审计小组, 负责以前外包给独立专业公司的审计工作。以奉行企业治理的最佳规程, 尽管 Axis-REIT 作为一个房地产投资信托基金并没有被强制要求遵从马来西亚证券交易所主要交易板上市条例下的此类规定。这么做是因为董事会致力于维持健全有效的内部监控系统, 以保护 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。

董事会有责任全面审查 Axis-REIT 和管理公司的内部监控系统, 并确保这个系统的有效性、充分性和完整性。由于任何内部监控系统都有其局限性, 该系统旨在管理无法达到企业目标的风险, 而不是消除这种风险。在追求这些目标时, 针对重大错误陈述、损失或欺诈事件等, 内部监控只能提供合理而非绝对的保证。

既定内部监控系统的要素

内部监控系统、流程和风险管理

操作手册

管理公司的运营手册中涵盖了政策及流程, 概述了管理公司就 Axis-REIT 管理的责任。这份运营手册是 Axis-REIT 日常活动与经营的指南, 需定期审查更新。管理公司的管理团队承诺将依据运营手册行事, 以确保组织内的运营流程与规程保持一致。

财务控制

存在年度预算和目标设置流程, 包括为每个运营单位制订的预测, 所有运营级别都有详细审核。预算将提交董事会供其审核和批准, 管理公司在管理 Axis-REIT 过程中将依据已批准的预算行事。

管理公司在其运营及资本开支的财务限制以及批准权方面也有相关限制。所有主要资本开支在实施前, 都应首先由执行委员会推荐, 并获得董事会批准。

将定期召开管理会议, 以审核财务业绩、业务发展、业务战略规划, 并深入讨论管理问题。执行委员会将与管理层定期召开会议, 以定期讨论并解决关键的运营、财务及其他管理问题。将标出重大问题并在董事会议上进行讨论。

在寻求改善流程并降低风险的过程中, 管理公司还探索性地使用 YARDI 的产业及会计系统。管理层在今年一度对上述系统进行了可行性研究, 并预计在 2013 年正式运行, 同时会对员工进行培训, 以确保 YARDI 系统的顺利实施, 同时使对日常业务运营的干扰达到最低。

管理财务风险过程中, Axis-REIT 通过其专业实体 Axis REIT Sukuk Berhad 成功发行了票面价值为 110,000,000 令吉的回教中期债券 ("Sukuk"), 遵循了 Axis-REIT 制订的在 2012 年 12 月 31 日结束的财政年度 ("FYE2012") 发行票面价值最多 300,000,000 令吉的回教中期债券的计划。这种回教债券降低了 Axis-REIT 的短期融资暴露。



风险管理和 内部监控声明

遵循主板上市要求第 15.26(B) 条款规定

风险管理和风险记录

风险管理一直以来是管理层日常运营的一部分，管理公司在出现主要风险的地方部署了风险管理。

在财政年度最后一个季度期间，风险记录得到更新，并向审计委员会进行了汇报。更新涵盖了管理公司在整个财政年度针对业务面临的各种风险而部署的所有行动计划，包括：

1. 成立马来西亚房地产投资信托管理公司协会；
2. 制订资产提升策略，以求获得租户满意度；
3. 为某些合格资产寻求获得多媒体超级走廊认证；以及
4. 为产业投资组合的资产管理计划简化流程。

内部审计功能及其活动

根据议定的内部审计计划，外聘内部审计公司已给予管理公司协助，并已针对 Axis-REIT 在 2012 财政年度期间进行的下列内部审计工作，向管理公司的审计委员会作出汇报：

1. 对财务监控和信息技术一般控制的内部审计核查，将审核并改善与租户相关的监控措施，以获得更高效率；
2. 对产业管理和维护以及租赁流程的内部审计核查，对由管理公司的产业及会计部门管理的信息监控及信息更新流程进行审查。为有效监控和更新流程，管理公司探索性地使用了 YARDI 系统，可推动此类流程；
3. 对资产收购、脱售流程及关联方交易（“RPT”）的内部审计核查，审计委员会已经部署了对关联方交易清单的定期审核，以便监控利益冲突的情况；以及
4. 对于是否符合企业治理最佳规程和亚洲上市房地产协会指南及风险管理程序进行内部审计核查，进行这一年度核查的目的是确保符合管理公司和 Axis-REIT 的最佳规程。

2012 财政年度管理公司外聘内部审计小组产生的费用总计达 60,000 令吉。

在进行审核的财政年度中，并未发现任何会对 Axis-REIT 和管理公司的财务表现或营运造成重大影响的监控缺失。



董事对编制年度已审计财务报表 的责任声明

根据马来西亚证券交易所有限公司的上市条例 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 的董事会十分荣幸地宣布，Axis-REIT 截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度的财务报表已经按照志期 2009 年 4 月 3 日修订的契约条款以及 2011 年 12 月 15 的补充契约（统称为“契约”）、证券监督委员会的房地产投资信托指南、适用的证券法律及马来西亚使用的已批准会计准则进行编制，真实并公允地反映了 Axis-REIT 截至 2012 年 12 月 31 日的状况，以及截至当天的财政年度的营运业绩和现金流量。董事们已经：

- 采纳了适当的会计政策，并始终如一地应用；
- 做出合理而严谨的判断和估计；
- 认为所有相关已批准的会计准则已被遵守，除了任何在财务报表中已被披露及解释的任何重大偏差；且
- 以持续经营为基础编制财务报表。

各董事有责任采取上述步骤以保护 Axis-REIT 的资产，并检测和预防欺诈，以及防范其他违规行为。



财务报表

- 113 财务状况表
- 114 综合收益表
- 116 净资产价值变动表
- 117 现金流量表
- 118 财务报表附注
- 151 管理公司声明
- 152 法定声明
- 153 信托公司报告
- 154 独立审计师报告



财务 状况表

截至 2012 年 12 月 31 日

	附注	31.12.2012 千令吉	31.12.2011 千令吉	1.1.2011 千令吉
资产				
非流动资产				
投资产业	4	1,519,519	1,276,180	1,164,382
设备	5	521	102	-
		1,520,040	1,276,282	1,164,382
流动资产				
应收账款、订金及预付款	6	26,598	14,621	13,633
本期税款资产		154	154	154
现金及现金等价物	7	42,616	7,374	16,428
		69,368	22,149	30,215
划分为持有待售的资产		-	-	14,300
总流动资产		69,368	22,149	44,515
总资产		1,589,408	1,298,431	1,208,897
资金来源：				
单位持有人资金				
单位持有人资本	8.1	735,429	728,217	540,281
储备金	8.3	254,276	215,880	214,949
单位持有人资金总额		989,705	944,097	755,230
非流动负债				
承租人存款	9	26,700	27,033	19,773
融资	10	208,424	149,103	218,609
		235,124	176,136	238,382
流动负债				
应付款项及应计费用	9	23,718	15,963	17,233
融资	10	340,861	162,235	198,000
		364,579	178,198	215,233
划分为持有待售的负债		-	-	52
总流动负债		364,579	178,198	215,285
总负债		599,703	354,334	453,667
总单位持有人资金和负债		1,589,408	1,298,431	1,208,897
资产净值 (“NAV”)		989,705	944,097	755,230
流通中的单位数量 (千单位)		456,517	453,814	375,901
每单位资产净值 (令吉)				
- 收益分派前		2.1679	2.0804	2.0091
- 收益分派后		2.1119 [#]	2.0664	1.9566

资产净值 (NAV) 反映的是 2013 年 2 月 28 日应支付的 2012 年 11 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间的 2012 年每单位 5.6 仙的收益最终分派。

118 至 150 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。



综合 收益表

截至 2012 年 12 月 31 日

	附注	2012 千令吉	2011 千令吉
总收入			
- 已变现部分		132,673	114,311
- 未变现部分 (与未入账的应收租赁收入有关)		3,568	3,415
	11	136,241	117,726
产业运营开支	12	(20,125)	(17,359)
产业收入净额		116,116	100,367
利润收入		293	421
脱售投资产业的净收益 / (亏损)		1,012	(258)
投资产业公允价值的变化			
- 单位估值	4	24,064	16,013
- 未入账的应收租赁收入	4	(3,568)	(3,415)
按摊销成本计量的金融负债净 (亏损) / 收益		(598)	154
投资收入净额		137,319	113,282
管理公司费用	1(b)	9,606	7,707
信托公司费用	1(c)	495	377
审计公司费用			
- 审计		106	93
- 其他服务		5	9
税务代理费		21	15
呆账 (已收回) / 销账		(97)	3
应收账款的减值损失		188	69
折旧		55	2
行政开销		1,206	890
回教融资成本		22,254	22,890
评估费		364	228
总开支		34,203	32,283
税前收入净额		103,116	80,999
所得税收益	13	-	52
年度单位持有人分派收益净额		103,116	81,051
其他综合收益, 扣除税项			
现金流对冲		746	(994)
年度单位持有人分派综合收益总额		103,862	80,057

118 至 150 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。



年度收入净额构成如下：

已变现部分

未变现部分

- 未变现的租赁收入（与未入账的应收租赁收入有关）
- 投资产业公允价值的变动
 - 单位估值
 - 未入账的应收租赁收入
- 按摊销成本计价的金融负债净收益
- 递延税项负债拨备

每单位收益（仙）

每单位收益（计算管理公司费用前）

- 总收益（仙）
- 净收益（仙）

收益分派净额

中期收入分配为 13 仙/单位，于 2012 年 5 月 30 日、2012 年 9 月 11 日和 2012 年 11 月 29 日支付（2011 年为 15.8 仙/单位，于 2011 年 5 月 31 日、2011 年 8 月 26 日、2011 年 12 月 9 日以及 2011 年 12 月 22 日支付）

拟定最终收入分配为 5.6 仙/单位，应于 2013 年 2 月 28 日支付（2011 年为 1.4 仙/单位，应于 2012 年 2 月 29 日支付）

每单位分配

- 总收入（仙） - 中期
- 终期
- 净收入（仙）* - 中期
- 终期

* 预扣税将按以下单位持有人类别所得分配进行扣除：

	预扣税率		
	2013	2012	2011
居民企业	Nil [^]	Nil [^]	Nil [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	25%	25%	25%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 以现行税率征税

附注	2012 千令吉	2011 千令吉
	79,650	64,832
	3,568	3,415
4	24,064	16,013
4	(3,568)	(3,415)
	(598)	154
	-	52
	23,466	16,219
	103,116	81,051
14	22.68	21.26
	24.79	23.28
	24.79	23.28
	59,112	59,392
	25,565	6,353
15	84,677	65,745
15	13.00	15.80
15	5.60	1.40
15	13.00	15.80
15	5.60	1.40

118 至 150 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。



净资产价值 变动表

截至 2012 年 12 月 31 日

2011 年 1 月 1 日

年度收入净额

现金流对冲

未变现收入的变现

年度综合收入总额/ (损失)

单位持有人出资和分配金额

单位配售

发行费用

单位持有人的分配额

与单位持有人的交易总额

2011 年 12 月 31 日

单位持有人资 本总额 (千令吉)	可分配 已变现的收入 (千令吉)	←— 未变现的收入 (千令吉)	—→ 不可分配 对冲储备 (千令吉)	单位持有人资 金总额 (千令吉)
------------------------	------------------------	--------------------	--------------------------	------------------------

540,281	19,766	195,841	(658)	755,230
-	64,832	16,219	-	81,051
-	-	-	(994)	(994)
-	1,043	(1,043)	-	-
-	65,875	15,176	(994)	80,057
190,477	-	-	-	190,477
(2,541)	-	-	-	(2,541)
-	(79,126)	-	-	(79,126)
187,936	(79,126)	-	-	108,810
728,217	6,515	211,017	(1,652)	944,097

附注 8

2012 年 1 月 1 日

年度收入净额

现金流对冲

未变现收入的变现

年度综合收入总额

单位持有人的出资和分配净额

单位配售

发行费用

单位持有人的分配额

与单位持有人的交易总额

2012 年 12 月 31 日

728,217	6,515	211,017	(1,652)	944,097
-	79,650	23,466	-	103,116
-	-	-	746	746
-	4,918	(4,918)	-	-
-	84,568	18,548	746	103,862
7,244	-	-	-	7,244
(32)	-	-	-	(32)
-	(65,466)	-	-	(65,466)
7,212	(65,466)	-	-	(58,254)
735,429	25,617	229,565	(906)	989,705

附注 8

118 至 150 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。



现金流 报告

截至 2012 年 12 月 31 日

	附注	2012 千令吉	2011 千令吉
来自营运活动的现金流			
税前收入净额		103,116	80,999
用于以下调整:			
回教融资成本		22,254	22,890
利润收入		(293)	(421)
投资产业公允价值的变动 (未入账的应收租赁收入净额)		(24,064)	(16,013)
设备折旧	5	55	2
按摊销成本计价的金融负债净亏损/ (收益)		598	(154)
投资产业脱售的净 (收益) / 亏损		(1,012)	258
固定资产销账		91	-
运营资本变动前的运营收入		100,745	87,561
应收账款、订金及预付款		9,263	(988)
应付款项及应计费用		8,501	(2,264)
租户存款		(931)	7,414
来自运营活动的现金净额		117,578	91,723
来自投资活动的现金流			
获得的盈利收入		293	421
投资产业收购		(223,152)	(82,571)
设备购买		(565)	(104)
投资产业提升		(18,123)	(13,214)
脱售投资产业的净收益		1,772	14,042
投资活动中使用的现金净额		(239,775)	(81,426)
来自融资活动的现金流			
已支付的回教融资成本		(22,254)	(22,890)
来自/融资 (付款) 的收益		237,608	(105,271)
分期付款购买所得款项		339	-
向单位持有人支付的分派收益		(65,466)	(72,840)
单位发行所得收益		7,244	184,191
发行开销		(32)	(2,541)
融资活动产生的/ (使用的) 现金净额		157,439	(19,351)
现金及现金等价物的净增长/ (减少)		35,242	(9,054)
1 月 1 日的现金和现金等价物		7,074	16,128
12 月 31 日的现金和现金等价物	(i)	42,316	7,074

(i) 现金及现金等价物

现金流报告中包括的现金和现金等价物由以下财务状况表金额组成:

	附注	2012 千令吉	2011 千令吉
现金及银行余额	7	4,372	4,062
在持牌银行存放的与回教有关的存款	7	38,244	3,312
		42,616	7,374
减: 在持牌银行存放的与回教有关的存款 - 已抵押		(300)	(300)
		42,316	7,074

118 至 150 页上的附注是构成此财务报表的重要组成部分。



财务报表 附注

1. 总则

Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”)是由 Axis REIT 管理公司(简称“管理公司”)与 OSK 信托公司(简称“信托公司”),依照 2009 年 4 月 3 日签订以及 2011 年 12 月 15 日补充合约(通称“合约”)在马来西亚注册成立的一家房地产投资信托基金公司。合约依照 1993 年颁布的证券委员法、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、马来西亚证券交易所的上市要求、保管人及税务法律法规进行调整。在合约第 26 款规定的信托公司及管理公司确定营运终止日期前, Axis-REIT 都将继续其营运。管理公司注册办事处及 Axis-REIT 的主要营运地址如下所示:

注册办事处

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

主要营业地址

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

截至 2012 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 (在马来西亚成立的公司,其主要业务活动是代表 Axis-REIT 进行融资,为其当前信贷工具进行再融资)的财务报表。

Axis-REIT 主要参与多元化的产业投资组合,主要目的是通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。本年度,其投资活动性质不会产生重大变化。

2005 年 8 月 3 日, Axis-REIT 在马来西亚证券交易所主板挂牌。

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

(a) 产业管理费

依照合约,产业管理公司 Axis Property Services 向 Axis-REIT 旗下投资产业的管理收取产业管理费。此费用遵照一定收费标准,符合房地产投资信托基金的证券委员会在 1981 年制订的估价师、评估师和房地产代理法条款修订后的相关规定。产业管理费按月付款。

(b) 管理公司费用

依照合约,管理公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值最高 1.00% (2011 年为 1.00%) 的费用,该费用按每月实际数目和每月应付款项进行计算。截至 2012 年 12 月 31 日,该年度管理公司费用为 9,606,059 令吉 (2011 年为 7,706,733 令吉),占每月净资产值的 1.00% (2011 年占每月净资产值的 1.00%)。

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房产中分别获得收购价或脱售价 1% 或 0.5% 的收购费或脱售费,这些费用在完成收购或脱售后支付。截至 2012 年 12 月 31 日,该年度的收购费为 2,190,000 令吉 (2011 年为 861,250 令吉),占收购价总额的 1.00% (2011 年占收购价总额的 1.00%)。收购费包括在已收购的投资产业的购买成本中 (附注 4)。

截至 2012 年 12 月 31 日,该年度脱售价为 118,000 令吉 (2011 年为 76,850 令吉),占脱售价的 0.5%。

(c) 信托公司费用

依照合约,信托公司有权收取 Axis-REIT 每年资产净值 0.05% (2011 年为 0.05%) 的费用,该费用按每月实际数目和每月应付款项进行计算。截至 2012 年 12 月 31 日,该年度信托公司费用为 494,879 令吉 (2011 年为 376,851 令吉)。

本财务报表已于 2013 年 2 月 18 日获管理公司董事会批准。



2. 编制基准

(a) 合规声明

Axis-REIT 财务报表依照合约的条款、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、现行证券法、马来西亚财务报告准则 (MFRSs)、国际财务报告准则以及马来西亚普遍接受的会计准则进行编制。这些财务报表还遵从马来西亚证券交易所上市要求相应的披露条款。

以下是马来西亚会计准则理事会 (MASB) 发布的会计准则、修订及释义，但尚未被 Axis-REIT 采用：

自 2012 年 7 月 1 日起或之后开始的年度期间内生效的 MFRS、释义和修订

- 对 MFRS 101 的修订，财务报告的呈报 - 其他综合收益项目的呈报

自 2013 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间内生效的 MFRS、释义和修订

- MFRS 10，合并财务报告
- MFRS 11，联合安排
- MFRS 12，对其他实体利益的披露
- MFRS 13，公允价值计量
- MFRS 119，雇员福利 (2011)
- MFRS 127，独立财务报告 (2011)
- MFRS 128，对联营企业和合资企业的投资 (2011)
- IC 释义 20，露天矿生产阶段的剥离成本
- 对 MFRS 7 的修订，金融工具：披露 - 抵消金融资产和金融负债
- 对 MFRS 1 的修订，首次采用财务报告准则 - 政府贷款
- 对 MFRS 1 的修订，首次采用财务报告准则 (2009-2011 期间的年度提升)
- 对 MFRS 101 的修订，财务报告的呈报 (2009-2011 期间的年度提升)
- 对 MFRS 116 的修订，产业、工厂及设备 (2009-2011 期间的年度提升)
- 对 MFRS 132 的修订，金融工具：呈报 (2009-2011 期间的年度提升)
- 对 MFRS 134 的修订，中期财务报告 (2009-2011 期间的年度提升)
- 对 MFRS 10 的修订，合并财务报告：过渡指导
- 对 MFRS 11 的修订，联合安排：过渡指导
- 对 MFRS 12 的修订，对其他实体利益的披露：过渡指导

自 2014 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间内生效的 MFRS、释义和修订

- 对 MFRS 10 的修订，合并财务报告：投资实体
- 对 MFRS 12 的修订，对其他实体利益的披露：投资实体
- 对 MFRS 127 的修订，合并财务报告 (2011)：投资实体
- 对 MFRS 132 的修订，金融工具：呈报 - 抵消金融资产和金融负债

自 2015 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间内生效的 MFRS、释义和修订

- MFRS 9，金融工具 (2009)
- MFRS 9，金融工具 (2010)
- 对 MFRS 7 的修订，金融工具：披露 - MFRS 9 及过渡披露的强制生效日

Axis-REIT 打算应用上述准则、修订和释义：

- 从 2013 年 1 月 1 日起开始的年度期间，对于自 2012 年 7 月 1 日和 2013 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或释义，不包括并不适用于 Axis-REIT 的 MFRS/IC 释义。
- 从 2014 年 1 月 1 日起开始的年度期间，对于自 2014 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或释义。
- 从 2015 年 1 月 1 日起开始的年度期间，对于自 2015 年 1 月 1 日起或之后开始的年度期间生效的准则、修订或释义。



财务报表 附注

2. 编制基准 (续)

(b) 计量基准

财务报表是根据附注 3 披露之外的历史成本基准进行编制的。

(c) 功能及呈报货币

这些财务报表均以马来西亚令吉 (令吉) 呈报, 也就是 Axis-REIT 的功能货币。所有财务信息均以令吉呈报并已进位为最接近的千位数, 除非另外注明。

(d) 估计和判断的应用

符合 MFRS 的财务报表的编制需要管理层作出判断、估计和假设, 它会影响会计政策的运用, 以及资产、负债、收入和开销的呈报金额。实际业绩可能与这些估计不一致。将持续对估计和有关假设进行审核。对会计估计的修订将在该估计修订年度和任何受影响的未来时期认列。

除了在附注 4 - 投资产业的估值中披露的内容, 在采用会计政策时没有任何显著的预计不确定性和关键性的判断对财务报表认列的金额造成显著的影响。

3. 重要会计政策

下列会计政策已在所有呈报日期的财务报表中, 以及在 2011 年 1 月 1 日编制开放 MFRS 财务状况报表时, 获得 Axis-REIT 一致采用。

(a) 合并基准

(i) 专业实体

Axis-REIT 已建立了专业实体 (“SPE”), 以便代表 Axis-REIT 筹集资金, 对其已有的信贷工具进行再融资。专业实体 (SPE) 可像子公司那样合并, 如果是基于对它与 Axis-REIT 的关系以及 SPE 的风险与回报的评估, Axis-REIT 得出结论应控制 SPE 的话。Axis-REIT 控制的 SPE 是根据对 SPE 管理层的决策权做出严格限制的条款下建立起来的, 这样 Axis-REIT 将获得与 SPE 的营运和净资产相关的大部分利益, 同时暴露于 SPE 的活动引发的大多数风险, 并保留与 SPE 或其资产相关的大多数残留风险或所有权风险。

(b) 金融工具

(i) 首次认列和计量

当且仅当 Axis-REIT 成为工具合约条款的一方当事人时, 金融资产或金融负债在资产表中被认列。

金融工具最先按其公允价值认列, 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票据发行直接有关的交易成本。

嵌入性衍生工具与主合约分开单独认列, 并作为衍生工具入账; 只有当它与主合同的经济特点和风险没有紧密关系时, 才不计入损益的公允价值进行认列。如果嵌入性衍生工具单独认列, 则主合同根据符合主合同性质的政策入账。



3. 重要会计政策（续）

(b) 金融工具（续）

(ii) 金融工具分类和之后的计量

Axis-REIT将金融工具分类如下：

金融资产

(a) 以损益计入公允价值的金融资产

以损益计入公允价值的分类包括持有待交易的金融资产，其中包括符合回教教义的衍生工具，它是 Axis-REIT 仅能投资的衍生工具类型（不包括财务担保合同或指定的实质对冲工具的符合回教教义的衍生工具），或初次认列时专门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无公开报价权益工具的交付进行结算的符合回教教义的衍生工具，其公允价值无法可靠计量，而必须以成本计量。

其它计入损益的公允价值分类的金融资产，随后按其认列损益以损益计入公允价值。

(b) 融资和应收款项

融资和应收款项类别包括不在活跃市场上报价的债务工具。

分类为融资和应收账款的金融资产，随后将按实际摊销成本利润法计量。

所有金融资产，除了以损益计入公允价值的类别进行计量以外，都必须审核是否减值（参阅附注 3(h)(i)）。

金融负债

所有金融负债，随后将按摊销成本进行计量，而不是按那些以损益计入公允价值的类别进行计量。

以损益计入公允价值的类别包括符合回教教义衍生工具的金融负债（不包括财务担保合同或指定的实质对冲工具的符合回教教义的衍生工具），或专门为初始认列指定的金融负债。

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

其它计入损益的公允价值分类的金融负债，随后按其认列损益以损益计入公允价值。

(iii) 对冲会计

现金流对冲

现金流对冲是与认列资产或负债有关的特定风险有关的现金流的变动风险对冲，或者是具有高预见性的交易，并能影响收益或损失。在现金流对冲中，确定是实质性对冲的与对冲工具有关的损益部分在其它综合收益表中认列，非实质性部分在损益中认列。

之后，在对冲预计现金流影响损益的同一时期内，在其他综合收益表中认列的累计收益或损失重新从权益归入损益。如果对冲项目是非金融资产或负债，则在其他综合收入表中认列的相关收益或损失将从权益中去除，并包括在资产或负债的初始金额中。但是，对于在未来一段时间或更多时间里不能收回的在其它综合收益中认列的损失，将从权益归为收益或损失。



财务报表 附注

3. 重要会计政策（续）

(b) 金融工具（续）

(iii) 对冲会计（续）

现金流对冲(续)

当对冲工具到期或出售、终止或行使时，对冲不再高效，预期交易可能不再发生，或撤销对冲指定时，现金对冲会计法很有可能中断。如果对冲是为了预期交易，对冲工具的累计收益或损失仍旧为权益形式，直到发生预计交易。当不再期望发生预期交易，与对冲工具有关的在其他综合收益中认列的任何相关的累计收益或损失将从权益归为收益或损失。

(iv) 除列

当且仅当来自金融资产的现金流的合同权利到期或金融资产被转让给另一方，而无法控制资产绝大部分风险和回报时，金融资产或部分金融资产将被除列。金融资产除列时，账面价值与收到的对价总额之间的差异（包括任何获得的新资产减去任何新负债），且任何按权益认列的累计收益或损失要以损益认列。

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除列。金融负债除列时，金融负债账面价值之间的差异消失或转让给另一方，此时已付的对价，包括任何已转让的非现金资产或已承担的负债，应以损益认列。

(c) 投资产业

(i) 以公允价值列账的投资产业

投资产业是以自主永久持有权益拥有的产业或以租赁式权益持有的产业，以赚取租金收入或获得资本增值，或者两者兼顾。

投资产业在最初以成本计量，之后按公允价值计量，包括在产生损益的时期认列的任何变动。

成本包括收购投资产业直接产生的费用。

当产业被脱售或永久性停用，且脱售后也不产生未来经济利益时，该投资产业将除列。脱售产业净收益和账面价值之间的差额在项目除列期间以损益认列。

将由一家具备公认的专业资格认证以及近期对估价地点和产业类别有经验外部独立估值公司，每年对 Axis-REIT 的投资产业组合进行估价。

公允价值是根据市价，于估价日由自愿买方和自愿卖方在经过合理销售的情况下，以及双方在知情、谨慎和没有威迫的情况下同意该产业做公平交易的估计金额。

当活跃市场缺乏流动价格时，可把出租产业获取的预计现金流总额考虑在内，从而做好估值准备。随后，将反映净现金流量内的特定风险的收益率应用到年度净现金流中，从而获得产业估值。

在适当情况下，评估能反映：

- 实际承租的住户类型或负责租赁款项承付的租户类型，或者出租空置单位后可能承租的住户类型，以及市场对其商誉的一般看法；
- Axis-REIT 与租户之间维修责任和投保责任的分派；以及
- 该产业余下的经济寿命。



3. 重要会计政策（续）

(c) 投资产业（续）

(ii) 公允价值的确定

当租金调整或续租有可能以预期复归方式增长时，则应假定所有通知（如适用），以及反对迁出通知书，都已送达生效并且是在适当的时间内送达。

达到投资产业公允价值的主要假设，在附注 4 中披露。

(d) 设备

(i) 认列和计量

设备项按成本减去任何累计折旧和任何累计减值亏损进行计量。

成本包括购买资产直接产生的开支，以及让该资产达到运营条件实现其拟定用途而直接产生的其他成本，以及拆迁项目、安置拆迁户所需的成本。自建固定资产还包括原材料及直接的人工成本。成本还可能包括购买设备确认外币现金流对冲资格时，因任何收益或损失产生的权益转让。

购买的软件是相关设备功能不可或缺的部分，将作为该设备的一部分计算成资金。

当设备项目的重要部分具有不同使用年限时，它们将作为设备的单独项目（主要组件）计算。

脱售设备的某个项目是出现收益还是损失，要将脱售所得款项与设备的账面金额比较后才能确定，并应在收益或损失中各自认列为“其他收入”或“其他支出”内的净额。

(ii) 后续成本

更换设备项目的一部分所需的成本，将在该项目的账面金额中认列，但前提是该部分将来带来的经济效益能流入 Axis-REIT，并且其成本能够可靠地进行计量。被替代部分的账面金额将从损益中除列。设备日常维护成本按产生的金额在损益中认列。

(iii) 折旧

折旧是对可折旧金额进行计算，即资产的成本或替代成本的其他金额，减去其剩余价值。

折旧是在其预计的使用年限中，以直线法按以下主要年率在损益中认列：

- 办公设备 10%
- 停车设施 10%
- 车辆 20%

报告期结束时，将检查折旧方法、使用年限和剩余价值并进行相应的调整。



财务报表 附注

3. 重要会计政策（续）

(e) 租赁

对于 Axis-REIT 实际承担所有风险和所有权回报的租赁，归为融资租赁。首次认列时，已租赁资产以相当于其公允价值或当前最低租金价值（两者取其较小值）的金额进行计量。首次认列后，资产根据资产所适用的会计准则进行计算。

Axis-REIT 并不实际承担资产所有风险及回报的租赁均归为经营性租赁。除根据经营租赁持有的产业权益外，出租的资产并不在 Axis-REIT 财务报表中认列。根据经营类租赁持有的产业权益，也就是持有以赚取租金收入或实现资本增值，或两者兼有的产业权益，将归类为投资产业。

(f) 持有待售的非流动资产

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现金，将归类为持有待售。

在归类为持有待售之前，这些资产按照 Axis-REIT 会计政策重新计量。此后一般按资产的账面价值或公允价值（两者取其较小值）减去出售成本进行计量。

(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符合回教教义的投资。出于现金流报表目的，现金和现金等价物都用银行透支和已抵押回教存款的净额表示。

(h) 减值

(i) 金融资产

所有金融资产（除了以损益计入公允价值的金融资产）都应在每个报告日进行评估，无论是因为一件或多件对资产未来预期现金流产生影响的事件而出现任何减值的客观证据。未来事件发生的预计损失，无论有多大的可能性，都不得认列。针对权益工具而言，公允价值大幅度降低或持续减少到其成本之下就是一项减值的客观证据。如果出现任何上述客观证据，则应预计金融资产的可回收金额。

融资和应收账款的减值损失以损益认列，并将其计量为资产的账面价值和资产的原实际利润率进行折现的预期未来现金流的当前价值之间的差异。使用备抵账户会减少资产的账面价值。

(ii) 其他资产

每份报告期末将对其他资产的账面金额（除了按公允价值计量的投资产业和划归为持有待售的非流动资产）进行审核以确定是否有任何减值迹象。如果存在此类减值迹象，则应预计资产的可回收金额。

出于减值测试的目的，资产划分为最小的资产组，它可通过持续使用产生现金流入，这在很大程度上与其他资产或资产组（“现金产生单位”）的现金流入无关。

资产或现金生成单位的可回收金额为其使用价值或公允价值（两者取其较大值）减去销售成本后的金额。在评估使用价值时，预期的未来现金流经税前折现率扣除后成为当前的价值；而该税前折现率反映了货币时间价值的市场评估和资产的特定风险。

如果某项资产的账面价值或其现金产出单元超过可回收金额，其减值损失确认为损益。



3. 重要会计政策（续）

(h) 减值（续）

(ii) 其他资产（续）

以往季度中认列的减值损失在每个报告期末要进行评估，看看是否有任何迹象表明损失已经降低或不再存在。自上一次减值损失认列之后，如果用来决定可回收金额的估值已经改变，则减值损失有所回转。如果减值损失没有认列，则减值损失的回转程度仅能达到原本应确定的资产的账面价值扣除折旧或摊销。减值损失的回转将在回转认列的那一年计入损益。

(i) 融资

不是由收购、建造或生产合格资产直接产生的融资成本，将使用实际利率法在损益中认列。

实际利率法是遵循 MFRS 139 “金融工具：认列及计量”的会计法，适用于会计准则分类中的金融工具。它并不会以任何方式暗示 Axis-REIT 将在常规金融工具中进行投资。

(j) 准备金

若由于过往事件，Axis-REIT 很有可能被估计为当前负有法律义务或推定责任，并很可能需要使用经济利益来处理有关责任，则准备金将予以认列。准备金是将预期的未来现金流以税前折现率来确定的，税前折现率反映货币时间价值的当前市场评估和负债的特定风险。

(k) 收入

(i) 租金收入

租金收入包括出租场地和停车场在内的投资产业所获得的出租收入，以及其他相关收入。

投资产业的租金收入在租赁期间按直线法以损益认列，除非还有别的方法更能代表租赁资产利益格局。

(ii) 利润收入

使用损益中实际利率法所生成的利润收入。

(l) 开销

(i) 产业开销

产业开销涵盖产业管理费、退出租及评估费，以及与费用由 Axis-REIT 承担的投资产业相关的其他产业开支。

产业管理费根据附注 1 (a) 规定的适用公式，以应计基础认列。

(ii) 管理公司费用

管理公司费用根据附注 1 (b) 规定的适用公式，以应计基础认列。

(iii) 信托公司费用

信托公司费用根据附注 1 (c) 规定的适用公式，以应计基础认列。

财务报表 附注

3. 重要会计政策（续）

(m) 所得税

所得税开销涵盖本期和递延税务。本期税务和递延税务将以损益认列，除非所得税开销在某种程度上与业务组合相关，或者项目直接在权益或其他综合收入项认列。

本期税务是指使用报告期末前制定或实际制定的税率计算的，在年度课税收入或损失中预期的应付税款或应收税款，以及任何与前一年应付税额有关的调整。

递延税项利用负债法进行认列，提供了财务报表中资产与负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异。递延税项不对下列暂时性差异进行认列：商誉的初始认列，并非企业合并交易的资产或负债的初始认列，以及不会影响记账或应课税损益交易的资产或负债的初始认列。递延税项在其回转时按照适用于暂时性差异的预期税率进行计量，并以报告期末已制定或实质制定的法律为准。

如果投资产业根据附注 3(c) 中规定的会计政策按公允价值列账，那么认列的递延税款净额使用税率进行计量，并在报告日期按账面价值应用于这些资产的销售，除非产业可折旧且其目标是随时间推移大幅消耗产业中包含的所有经济利益，而不是进行出售。在所有其他情况下，认列的递延税项金额都是根据资产和负债账面价值的变现或结算的预期方式进行计量，并采用报告日期制定或实质制定的税率来计算。递延税资产和负债不进行贴现。

如果依法应抵消本期税负债和资产，且这些负债和资产关联到同一家税务机构对同一家应税实体征收的所得税，或者关联到不同的应税实体，但这些应税实体倾向于按照净额基数或其税务资产来结算当前税负债和资产并同时变现负债，则应对递延税资产和负债进行抵销。

递延税务资产被认列的程度在于短暂性差异是否可能用以抵消未来需缴税赢利。递延税务资产要在每个报告期结束时进行复核，并减少至有关税项利益不再可能被实现的程度。

不作为资产纳税基础的税收激励计划，一旦授予和发布声明后，将作为损益中所得税费用减少进行认列。税收激励计划中未使用的部分，根据未使用的税收激励计划使用后将来可能产生的税务利益，作为递延税项资产进行认列。

4. 投资产业

	2012 千令吉	2011 千令吉	
1月1日	1,276,180	1,164,382	
收购	223,152	82,571	
脱售	(22,000)	-	
提升	18,123	13,214	
公允价值变动	24,064	16,013	
12月31日	1,519,519	1,276,180	
	31.12.2012	31.12.2011	1.1.2011
上述包括：			
以公允价值计算的陆地和楼宇	1,519,519	1,276,180	1,164,382



4. 投资产业 (续)

产业名称	土地所有权	租赁期 (年)	剩余租赁期 (年)	位置	当前用途	截至2012年 12月31日的 入住率 %	截至2012年 12月31日的 公允价值 (十令吉)	截至2012年12 月31日的首次 收购成本 (十令吉)	截至2012年12 月31日的公允价 值占资产净值的 百分比 %
Menara Axis * #	租用地契	99	53	八打灵再也	商用	100.0	108,000	71,440	10.9
Crystal Plaza ** #	租用地契	99	47	八打灵再也	商用	100.0	103,100	56,400	10.4
Axis Business Park *** #	租用地契	99	48	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	109,000	84,600	11.0
Infinite Centre *** #	租用地契	99	53	八打灵再也	办公大楼及仓库	95.6	38,000	25,450	3.8
Axis Plaza *** #	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	89.3	31,000	22,500	3.1
Wisma Kemajuan ^ #	租用地契	99	53	八打灵再也	办公大楼及仓库	88.0	55,330	29,192	5.6
Axis Business Campus (前称为 Wisma Bintang) * #	租用地契	99	55/59	八打灵再也	办公大楼及车间	15.7	48,009	32,681	4.9
Axis Shah Alam DC 1 ^^^ #	永久地契	-	-	莎阿南	工厂及仓库	100.0	21,500	18,783	2.2
Giant Hypermarket ^^ #	永久地契	-	-	双溪大年	仓库	100.0	39,600	38,678	4.0
FCI Senai ***** #	租用地契	60	55	士乃, 柔佛	办公大楼及工厂	100.0	15,000	12,538	1.5
Fonterra HQ (前称为 Nestle Office & Warehouse) ^^^ #	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	84.96	13,500	7,352	1.4
Quattro West *	租用地契	99	60	八打灵再也	办公大楼	100.0	53,000	40,376	5.4
Stratseq Data Centre (前称为 Stratseq HQ) *** #	租用地契	99	56	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	52,000	37,549	5.3
BMW Centre PTP **** #	租用地契	60	43	丹絨帕拉帕斯	办公大楼及仓库	100.0	29,000	27,470	2.9
Niro Warehouse ^^^ #	租用地契	60	39	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	16,200	14,811	1.6
Delfi Warehouse ^^^ #	租用地契	60	55	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	14,000	12,743	1.4
Axis Vista *** ##	租用地契	99	54	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	36,000	32,481	3.6
Axis Steel Centre ** ##	租用地契	99	90	巴生	办公大楼及仓库	100.0	75,375	65,882	7.6
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ ##	永久地契	-	-	巴生	办公大楼及仓库	100.0	90,000	72,636	9.1
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^^ #	租用地契	60	41	威省	办公大楼及仓库	100.0	19,600	17,695	2.0
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^^ #	租用地契	60	41	威省	办公大楼及仓库	100.0	7,700	6,981	0.8
Tesco Bukit Indah ***** ##	永久地契	-	-	新山	仓库	100.0	87,000	76,750	8.8
Axis PDI Centre *	租用地契	99	79	Kuala Langat	办公大楼及仓库	100.0	92,000	86,146	9.3
Axis Technology Centre *	租用地契	99	55	八打灵再也	办公大楼及仓库	98.1	52,000	49,697	5.3
D8 Logistic Warehouse ^^^ #	租用地契	60	43	新山	仓库	100.0	31,600	30,521	3.2
Axis Eureka ^^^ #	永久地契	-	-	赛城	办公大楼	91.6	53,700	52,050	5.4
Bayan Lepas Distribution Centre *** #	租用地契	60	50	峇六拜	办公大楼及仓库	100.0	49,500	49,471	5.0
Seberang Prai Logistic Warehouse 3 ***	租用地契	60	40/56	威省	办公大楼及仓库	100.0	63,000	60,139	6.4
Emerson Industrial Facility Nilai **^ #	租用地契	99	83	汝来	办公大楼及仓库	100.0	27,805	27,011	2.8
Wisma Academy Parcel*	租用地契	99	50	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	73,000	74,242	7.4
The Annex*	租用地契	99	50	八打灵再也	陈列室及仓库	100.0	15,000	12,289	1.5
投资产业							1,519,519	1,246,554	



财务报表 附注

4. 投资产业（续）

- * Menara Axis、Quatro West、Axis Business Campus（原名为 Wisma Bintang）、Axis PDI Centre、Axis Technology Centre、Wisma Academy Parcel 和 The Annex 分别在 2012 年 11 月 28 日、2012 年 11 月 28 日、2012 年 5 月 4 日、2012 年 12 月 7 日、2012 年 11 月 28 日、2012 年 4 月 27 日和 2012 年 4 月 27 日由独立的专业评估公司 PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估，该公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- ** Crystal Plaza 和 Axis Steel Centre 分别于 2012 年 12 月 6 日和 2012 年 3 月 30 日由独立的专业评估公司 Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 进行了评估，该公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- *** Axis Business Park、Infinite Centre、Axis Plaza, Strateq Data Centre（原名为 Strateq HQ）、Axis Vista、Bayan Lepas Distribution Centre 和 Seberang Prai Logistic Warehouse 3 分别于 2012 年 11 月 30 日、2012 年 11 月 30 日、2012 年 7 月 24 日、2012 年 11 月 30 日、2012 年 11 月 30 日、2012 年 7 月 18 日和 2012 年 7 月 19 日由独立的专业评估公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- **** FCI Senai、BMW Centre PTP 和 Tesco Bukit Indah 分别于 2012 年 12 月 5 日、2012 年 12 月 5 日和 2012 年 12 月 5 日由独立的专业评估公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- ^ Wisma Kemajuan 于 2012 年 12 月 1 日由独立的专业评估公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- ^^ Giant Hypermarket 于 2012 年 12 月 10 日由独立的专业评估公司 Chestion International (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- ^^^ Axis Shah Alam DC1、Fonterra HQ（原名为 Nestle Office & Warehouse）、Niro Warehouse、Delf Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 1、Seberang Prai Logistic Warehouse 2、D8 Logistic Warehouse 和 Axis Eureka 分别于 2012 年 7 月 20 日、2012 年 7 月 23 日、2012 年 7 月 24 日、2012 年 7 月 24 日、2012 年 12 月 6 日、2012 年 12 月 4 日、2012 年 12 月 7 日、2012 年 11 月 30 日以及 2012 年 12 月 7 日由独立的专业评估公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- *^ Emerson Industrial Facility Nilai 于 2012 年 1 月 9 日由独立的专业评估公司 KGV International Property Consultants (M) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- # 给 Axis-REIT 提供银行信贷的金融机构从这些产业收取费用（附注 10）。
- ## 这些产业提供票面价值为 1.1 亿令吉的回教中期债券 (Sukuk) 并向回教债券持有者收费，这些债券符合票面价值最高为 3 亿令吉的回教中期债券计划 (Sukuk Programme)



4. 投资产业（续）

比较法会考虑类似或替代产业的销售情况以及相关的市场数据，并建立起通过涉及比较的流程估计的数值。通常，估价的产业会与公开市场上已完成交易的类似产业的销售进行比较。还会考虑上市和招股的因素。根据这一方法的估值可能会受到用于比较的产业交易的时间和特性（例如位置、交通便利性、设计、大小和条件等）的极大影响。

成本法考虑了土地价值构成与建筑物成本的总和。土地的价值构成根据位置、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来自材料、劳动力和现有建筑技术的当前市场价格的估计。产业所处位置、材料和劳动力市场价格可能会对使用此方法的估值产生重大影响。

投资法考虑的被估价产业相关的收入和支出数据，并通过资本化过程对价值进行估算。然后对一定时期内因出租该产业而收到或预期收到的每年租金收入进行估算，以得出每年的租金收入净值。该年收入净值再按折现率进行适当调整以便能够代表价值，然后按照适当的资本化率进行资本化，以便将收入调整到资产的当前资本值。采用这种方法进行的评估可能在很大程度上受到产量、入住率、贴现因子和使用的资本化率影响。在年租金净值中用来决定产业公允价值的数值介于每年 6.5% - 8.5% 之间（2011 年 12 月 31 日：6.5%-8.5%；2011 年 1 月 1 日：6.8% - 9.0%）。

估价师在估价时已考虑上述估价法的结果，并凭借专业判断确定投资产业的公允价值。

投资产业收购成本中包含了 2,321,400 令吉（2011 年 12 月 3 日：861,250 令吉；2011 年 1 月 1 日：2,338,500 令吉），该费用与向管理公司支付的收购费用相关（附注 1(b)）。

以下投资产业相关内容在损益中认列：

	附注	2012 千令吉	2011 千令吉
总收入（来自投资产业）			
- 已变现	11	132,673	114,311
- 未变现（与未入账的应收租赁收入有关）	11	3,568	3,415
直接经营开支	12	20,125	17,359

财务报表 附注

4. 投资产业 (续)

产业名称	土地所有	租赁期 (年)	剩余租赁期 (年)	位置	当前用途	截至 2011 年 12 月 31 日的入住率 %	截至 2011 年 12 月 31 日的公允价值 (千令吉)	截至 2011 年 12 月 31 日的首次收购成本 (千令吉)	截至 2011 年 12 月 31 日的公允价值占资产净值的百分比 %
Menara Axis * #	租用地契	99	54	八打灵再也	商用	100.0	106,000	71,440	11.2
Crystal Plaza ** #	租用地契	99	48	八打灵再也	商用	100.0	101,000	56,400	10.7
Axis Business Park *** #	租用地契	99	49	八打灵再也	办公大楼及仓库	98.8	108,000	84,600	11.4
Infinite Centre *** #	租用地契	99	54	八打灵再也	办公大楼及仓库	97.7	37,000	25,450	3.9
Axis Plaza *** #	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	89.3	31,000	22,500	3.3
Wisma Kemajuan ^ #	租用地契	99	54	八打灵再也	办公大楼及仓库	78.9	54,200	29,192	5.7
Kayangan Depot ^ #	租用地契	99	75	莎阿南	办公大楼及仓库	69.4	22,000	16,224	2.3
Wisma Bintang ^ #	租用地契	99	56/60	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	47,100	32,681	5.0
Axis Shah Alam DC 1 ^^^ #	永久地契	-	-	莎阿南	工厂及仓库	100.0	20,200	18,783	2.1
Giant Hypermarket ^^ #	永久地契	-	-	双溪大年	仓库	100.0	39,200	38,678	4.2
FCI Senai ***	租用地契	60	56	士乃, 柔佛	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	1.5
Nestle Office & Warehouse ^^^ #	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	100.0	9,000	7,352	1.0
Quattro West (前称为 Nestle House)*	租用地契	99	61	八打灵再也	办公大楼	89.5	52,000	40,376	5.5
Strategi HQ (前称为 Kompakar CRC HQ) *** #	租用地契	99	57	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	41,000	37,549	4.3
BMW Centre PTP ***	租用地契	60	44	丹絨帕拉帕	办公大楼及仓库	100.0	28,500	27,470	3.0
Niro Warehouse ^^^ #	租用地契	60	40	斯港	办公大楼及仓库	100.0	16,000	14,811	1.7
Delfi Warehouse ^^^ #	租用地契	60	56	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	13,900	12,743	1.5
Axis Vista ***	租用地契	99	55	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	35,800	32,481	3.8
Axis Steel Centre *	租用地契	99	91	巴生	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	7.9
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ #	永久地契	-	-	巴生	办公大楼及仓库	100.0	84,300	72,636	8.9
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^^	租用地契	60	42	威省	办公大楼及仓库	100.0	18,990	17,695	2.0
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^^	租用地契	60	42	威省	办公大楼及仓库	100.0	7,490	6,981	0.8
Tesco Bukit Indah ***	永久地契	-	-	新山	仓库	100.0	86,000	76,750	9.1
Axis PDI Centre *	租用地契	99	80	Kuala Langat	办公大楼及仓库	100.0	92,000	86,146	9.7
Axis Technology Centre *	租用地契	99	56	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	52,000	49,697	5.5
D8 Logistic Warehouse ^^^	租用地契	60	44	新山	仓库	100.0	31,300	30,521	3.3
Axis Eureka ^^^	永久地契	-	-	赛城	办公大楼	99.4	53,200	52,050	5.6
投资产业							1,276,180	1,039,626	



4. 投资产业（续）

- * Menara Axis、Quatro West（原名为 Nestle House）、Axis Steel Centre、Axis PDI Centre 和 Axis Technology Centre 分别于 2011 年 12 月 6 日、2011 年 12 月 5 日、2011 年 7 月 1 日、2011 年 12 月 7 日和 2011 年 12 月 7 日由独立的专业评估公司 PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- ** Crystal Plaza 于 2011 年 12 月 5 日由独立的专业评估公司 Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较及投资法进行估价。
- *** Axis Business Park、Infinte Centre、Axis Plaza、FCI Senai、Strateq HQ（原名为 Kompakar CRC HQ）、BMW Centre PTP、Axis Vista 和 Tesco Bukit Indah 分别于 2011 年 12 月 5 日、2011 年 12 月 2 日、2011 年 8 月 2 日、2011 年 12 月 5 日、2011 年 12 月 5 日、2011 年 12 月 5 日、2011 年 7 月 1 日和 2011 年 12 月 6 日由独立的专业评估公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- ^ Wisma Kemajuan、Kayangan Depot 和 Wisma Bintang 分别于 2011 年 12 月 8 日、2011 年 11 月 21 日和 2011 年 12 月 8 日由独立的专业评估公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较及投资法进行估价。
- ^^ Giant Hypermarket 于 2011 年 12 月 11 日由独立的专业评估公司 Chestion International (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用成本及投资法进行估价。
- ^^^ Axis Shah Alam DC 1、Nestle Office & Warehouse、Niro Warehouse、Delf Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistc Warehouse 1、Seberang Prai Logistc Warehouse 2、D8 Logistc Warehouse 和 Axis Eureka 分别在 2011 年 4 月 8 日、2011 年 12 月 7 日、2011 年 10 月 18 日、2011 年 12 月 8 日、2011 年 12 月 7 日、2011 年 12 月 7 日、2011 年 12 月 7 日和 2011 年 12 月 8 日由独立的专业评估公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. 进行了评估，公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册，采用比较、成本及投资法进行估价。
- # 给 Axis-REIT 提供银行信贷的金融机构从这些产业收取费用（附注 10）。

财务报表 附注

4. 投资产业 (续)

产业名称	土地所有权	租赁期 (年)	剩余租赁期 (年)	位置	当前用途	截至2011年 1月1日的 入住率%	截至2011年 1月1日的 公允价值 (千令吉)	截至2011年 1月1日的 首次收购成本 (千令吉)	截至2011年1月 1日的公允价值 占资产净值的 百分比%
Menara Axis * ##	租用地契	99	55	八打灵再也	商用	100.0	96,012	71,440	12.7
Crystal Plaza ** ##	租用地契	99	49	八打灵再也	商用	100.0	96,036	56,400	12.7
Axis Business Park *** ##	租用地契	99	50	八打灵再也	办公大楼及仓库	95.1	107,005	84,600	14.2
Infinite Centre *** ##	租用地契	99	55	八打灵再也	办公大楼及仓库	93.4	36,000	25,450	4.8
Axis Plaza *** ##	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	76.7	31,000	22,500	4.1
Wisma Kemajuan * ##	租用地契	99	55	八打灵再也	办公大楼及仓库	82.2	53,630	29,192	7.1
Axis North Port LC 1 *	租用地契	99	95	巴生	仓库	100.0	14,300	10,373	1.9
Kayangan Depot * ##	租用地契	99	76	莎阿南	办公大楼及仓库	60.5	20,000	16,224	2.7
Wisma Bintang ^ ##	租用地契	99	57/61	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	47,000	32,681	6.2
Axis Shah Alam DC 1 ^^ ##	永久地契	-	-	莎阿南	工厂及仓库	100.0	19,081	18,783	2.5
Giant Hypermarket ^^ ##	永久地契	-	-	双溪大年	仓库	100.0	39,000	38,678	5.2
FCI Senai ***	租用地契	60	57	士乃, 柔佛	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	1.9
Nestle Office & Warehouse ^^^ ##	永久地契	-	-	莎阿南	办公大楼及仓库	100.0	8,200	7,352	1.1
Quattro West (前称为 Nestle House)*	租用地契	99	62	八打灵再也	办公大楼	72.6	53,138	40,376	7.0
Strategi HQ (前称为 Kompakar CRC HQ) *** ##	租用地契	99	58	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	40,000	37,549	5.3
BMW Centre PTP ***	租用地契	60	45	丹絨帕拉帕	办公大楼及仓库	100.0	28,500	27,470	3.8
Niro Warehouse ^^^ ##	租用地契	60	41	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	15,600	14,811	2.1
Delfi Warehouse ^^^ ##	租用地契	60	57	巴西古当	办公大楼及仓库	100.0	13,500	12,743	1.8
Axis Vista #	租用地契	99	56	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	35,600	32,481	4.7
Axis Steel Centre *	租用地契	99	92	巴生	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	9.9
Bukit Raja Distribution Centre ^^^ ##	永久地契	-	-	巴生	办公大楼及仓库	100.0	80,600	72,636	10.7
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^^	租用地契	60	43	威省	办公大楼及仓库	100.0	18,990	17,695	2.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^^	租用地契	60	43	威省	办公大楼及仓库	100.0	7,490	6,981	1.0
Tesco Bukit Indah ***	永久地契	-	-	新山	仓库	100.0	85,000	76,750	11.3
Axis PDI Centre *	租用地契	99	81	Kuala Langat	办公大楼及仓库	100.0	92,000	86,146	12.2
Axis Technology Centre *	租用地契	99	57	八打灵再也	办公大楼及仓库	100.0	52,000	49,697	6.9
Property classified as held for sale							1,178,682	967,428	
投资产业							(14,300)	(10,373)	
							1,164,382	957,055	



4. 投资产业 (续)

- * Menara Axis、Wisma Kemajuan、Axis Northport LC 1、Kayangan Depot、Quatro West (原名为 Nestle House)、Axis Steel Centre、Axis PDI Centre 和 Axis Technology Centre 分别于 2010 年 8 月 4 日、2010 年 12 月 15 日、2010 年 12 月 20 日、2010 年 12 月 15 日、2010 年 5 月 27 日、2010 年 12 月 16 日、2010 年 5 月 3 日和 2010 年 5 月 4 日由独立的专业评估公司 PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较、成本及投资法进行估价。
- ** Crystal Plaza 于 2010 年 8 月 10 日由独立的专业评估公司 Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较及投资法进行估价。
- *** Axis Business Park、Infinite Centre、Axis Plaza、FCI Senai、Strategi HQ (原名为 Kompakar CRC HQ)、BMW Centre PTP 和 Tesco Bukit Indah 分别于 2010 年 8 月 5 日、2010 年 8 月 5 日、2010 年 8 月 5 日、2010 年 7 月 5 日、2010 年 7 月 17 日、2010 年 6 月 7 日和 2010 年 7 月 29 日由独立的专业评估公司 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较、成本及投资法进行估价。
- ^ Wisma Bintang 于 2010 年 12 月 22 日由独立的专业评估公司 First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较及投资法进行估价。
- ^^ Axis Shah Alam DC 1 和 Giant Hypermarket 分别于 2010 年 3 月 18 日和 2010 年 6 月 4 日由独立的专业评估公司 Chestion International (KL) Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用成本及投资法进行估价。
- ^^^ Nestle Office & Warehouse、Niro Warehouse、Delf Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 1 和 Seberang Prai Logistic Warehouse 2 分别于 2010 年 5 月 29 日、2010 年 12 月 3 日、2010 年 10 月 20 日、2010 年 6 月 8 日、2010 年 6 月 8 日和 2010 年 6 月 8 日由独立的专业评估公司 CH Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较、成本及投资法进行估价。
- # Axis Vista 于 2010 年 12 月 16 日由独立的专业评估公司 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 进行了评估, 公司已在马来西亚评估师、估价师及房地产经纪委员会登记注册, 采用比较、成本及投资法进行估价。
- ## 给 Axis-REIT 提供银行信贷的金融机构从这些产业收取费用 (附注 10)。

5. 设备

	办公设备 (千令吉)	汽车 (千令吉)	停车设备 (千令吉)	总计 (千令吉)
成本				
2011 年 1 月 1 日	-	-	-	-
增加	11	93	-	104
2011 年 12 月 31 日/2012 年 1 月 1 日	11	93	-	104
增加	1	-	564	565
销账	-	(93)	-	(93)
2012 年 12 月 31 日	12	-	564	576
累计折旧				
2011 年 1 月 1 日	-	-	-	-
年度收费	-	2	-	2
2011 年 12 月 31 日/2012 年 1 月 1 日	-	2	-	2
年度收费	1	-	54	55
销账	-	(2)	-	(2)
2012 年 12 月 31 日	1	-	54	55
账面价值				
2012 年 12 月 31 日	11	-	510	521
2011 年 12 月 31 日	11	91	-	102

财务报表 附注

6. 应收账款、订金及预付款

贸易

贸易应收款项

非贸易

其他应收款项

订金及预付款

	31.12.2012 千令吉	31.12.2011 千令吉	1.1.2011 千令吉
贸易应收款项	2,902	5,417	3,427
其他应收款项	21,963	877	608
订金及预付款	1,733	8,327	9,598
	23,696	9,204	10,206
	26,598	14,621	13,633

7. 现金及现金等价物

现金及银行结存

持牌银行内符合回教教义的存款

	31.12.2012 RM'000	31.12.2011 RM'000	1.1.2011 RM'000
现金及银行结存	4,372	4,062	4,143
持牌银行内符合回教教义的存款	38,244	3,312	12,285
	42,616	7,374	16,428

在持牌银行内存入的回教存款金额为 300,000 令吉（2011 年 12 月 31 日：300,000 令吉；这是 Axis-REIT 获授的银行信贷金额（附注 10）。

8. 单位持有人基金总额

8.1 单位持有人的资本

已授权：

于 1 月 1 日

年内增加

于 12 月 31 日

发行并已全额付清：

于 1 月 1 日

现金发行

根据收入分配再投资计划 (“IDRP”) 发行

于 12 月 31 日

于 1 月 1 日

新单位发行：

2,703,125 个单位，按 2.68 令吉/单位

(2011: 75,180,200 个单位，按 2.45 令吉/单位，

以及 2,732,896 个单位，按 2.30 令吉/单位)

发行开销（附注 16）

于 12 月 31 日

2012 单位数量 (千)	2011 单位数量 (千)
453,814	375,901
2,703	77,913
456,517	453,814
453,814	375,901
-	75,180
2,703	2,733
456,517	453,814
2012 千令吉	2011 千令吉
728,217	540,281
7,244	190,477
(32)	(2,541)
735,429	728,217



8. 单位持有人基金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、董事及其关联方持有的单位

截至 2012 年 12 月 31 日, 管理公司并不持有 Axis-REIT 的任何单位。但是, 管理公司董事及其关联方持有 Axis-REIT 的单位, 详细信息如下:

	2012		2011	
	单位数量 (千)	市场价值 (千令吉)	单位数量 (千)	市场价值 (千令吉)
Axis-REIT 主要单位持有人直接持有的 Axis-REIT 单位:				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,201	85,139	27,120	71,054
Alex Lee Lao #	24,428	76,460	24,016	62,922
管理公司董事直接持有的 Axis-REIT 单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	15,701	49,114	16,571	43,416
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin				
Bin Tunku Besar Burhanuddin	10	31	10	26
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,201	85,139	27,120	71,054
Dato' George Stewart LaBrooy	187	585	96	252
Alex Lee Lao #	24,428	76,460	24,016	62,922
Leong Kit May	20	63	20	52
管理公司董事间接持有的 Axis-REIT 单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah*	4,901	15,340	5,622	14,730
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	-	-	757	1,980
Alex Lee Lao**	1,422	4,451	2,168	5,680
管理公司董事控制的、联合控制或有重大影响的 关联公司直接持有的单位 ¹ :				
Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	-	-	252	660
Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	-	-	252	660
Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	-	-	252	660
管理公司董事的亲属直接持有的单位:				
Datin Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih)	4,901	15,340	4,865	12,746
Leon Lee Lao	1,016	3,180	1,008	2,641
Yin-Yong Lee Lao	406	1,271	403	1,056
Tan Siew Geok	340	1,064	338	886
Tunku Samira Amelia binti Tunku Shahabuddin	407	1,274	-	-
John Lee Lao	300	939	-	-
Dean Lee Lao	600	1,878	-	-

财务报表 附注

8. 单位持有人基金总额 (续)

8.2 主要单位持有人、董事及其关联方持有的单位 (续)

附注：

¹ 这些公司原来是由管理公司董事 Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah、Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee 和 Alex Lee Lao 控制、共同控制或受其重大影响。

Alex Lee Lao 是 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 的候补董事。

* 其配偶 Datn Kuyas Emiloglu (又名 Ka Ya-Shih) 有意购买直接持有单位。

** 其兄弟 in-Yong Lee Lao 和 Leon Lee Lao 有意购买直接持有单位。

截至 2012 年 12 月 31 日单位市场价值由单位数量乘以 3.13 令吉 (2011 年为 2.62 令吉) 的市场价格来确定。

8.3 储备金

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
未分配收入	255,182	217,532	215,607
对冲储备金	(906)	(1,652)	(658)
	254,276	215,880	214,949

对冲储备金

对冲储备金包括与还没有产生的对冲交易相关的现金流对冲中公允价值的累计净额变化的生效部分。

8.4 已变现和未变现的净收入或净损失细分

截至 2012 年 12 月 31 日，根据马来西亚证券交易所主板上市要求中第 2.06 及 2.23 条，将 Axis-REIT 的未分配收入细分为已变现和未变现的净收入。

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
Axis-REIT 的未分配收入总额			
- 已变现部分	25,617	6,515	19,766
- 未变现部分	229,565	211,017	195,841
未分配收入总额	255,182	217,532	215,607

已变现和未变现的净收入是根据 2011 年 12 月 20 日由马来西亚会计师协会颁发的特殊事宜 1 号文件“马来西亚证券交易所上市要求的披露情况下对已变现和未变现损益的确定”的相关指南进行确定。

未变现收入与根据投资产业 (附注4)、按摊销成本计量的金融负债的净收益以及未入账的应收租赁收入进行的累计公允价值调整相关。这可抵销按持有待售产业的公允价值收益收取的潜在实际产业收益税中确认的延迟税项负债。



9. 应付款项及应计费用

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
非流动			
非贸易			
租户保证金 – 12 个月后应付款项	26,700	27,033	19,773
流动			
贸易			
应付贸易款项	1,878	1,526	1,183
非贸易			
租户保证金 – 12 个月内应付款项	12,659	7,544	9,978
其他应付款项及应计开支	8,275	5,241	5,414
指定作为对冲工具的递延款项	906	1,652	658
	23,718	15,963	17,233
	50,418	42,996	37,006

其他应付款项及应计开支金额包括无担保的、免息的、按月应付拖欠的金额，应向管理公司及产业管理公司各支付 919,000 令吉（2011 年 12 月 31 日：865,000 令吉；2011 年 1 月 1 日：672,000 令吉）和 434,000 令吉（2011 年 12 月 31 日：331,000 令吉；2011 年 1 月 1 日：147,000 令吉）。

10. 融资

	附注	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
非流动				
担保期限融资		100,000	150,000	220,400
回教中期债券	10.1	110,000	-	-
交易成本				
- 担保期限融资		(434)	(897)	(1,791)
- 回教中期债券	10.1	(1,220)	-	-
融资租赁负债	10.2	78	-	-
		208,424	149,103	218,609
流动				
担保期限融资		50,000	70,400	-
交易成本		-	(165)	-
担保循环信贷		290,600	92,000	198,000
融资租赁负债	10.2	261	-	-
		340,861	162,235	198,000
		548,285	311,338	416,609

该融资是对附注 4 中披露的投资产业进行的担保。

10. 融资 (续)

10.1 回教中期债券

2012 年 7 月 13 日, Axis REIT Sukuk Berhad 通过其专业实体发行了票面价值为 1.1 亿令吉的 10 年期回教中期债券 (Sukuk), 该债券发行遵循了票面价值最高为 3 亿令吉的回教中期债券计划 (Sukuk 计划) 规定。

回教债券计划的期限是从 2012 年 7 月 13 日发行第一批回教债券日期开始的十五 (15) 年。将发行 110,000,000 令吉的回教债券对 Axis-REIT 当前的融资额度进行再融资。回教债券包括四个部分, 分别获得了由 RAM Rating Services Behad (RAM) 给出的 AAA、AA1、AA2 和 AA3 的长期评级。预计到期日为从发行日期算起的 10 年, 法定到期日为从发行日期算起 12 年。

与总额 110,000,000 令吉的回教债券相关的交易成本达到 1,277,000 令吉, 将在发行的回教债券预计的 10 年期限内摊销到损益项并从中扣费。

首批回教债券的发行通过以下方式进行担保:

1. 由第一流的第三方机构对 Axis-REIT 的以下产业进行法定押记:
 - (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固定设备 (“Axis Steel Centre Land”);
 - (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固定设备 (“Axis Vista Land”);
 - (iii) GRN 59001, Lot 26028 和 H.S.(D) 99548, PT 48025 均位于雪兰莪州巴生区的 Mukim Kapar, 这两个地块连同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固定设备 (“Bukit Raja Distribution Centre Land”); 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固定设备 (“Tesco Bukit Indah Land”);
2. 由 CIMB Investment Bank Berhad (“the Lead Manager”) 的法律顾问推荐的其他担保措施, 并获得 Axis-REIT、Axis REIT Sukuk Berhad 和 the Lead Manager 的一致认可。

10.2 融资租赁负债

融资租赁负债每年有效利润应为 3.5% (2011 年为零)。

应支付的融资租赁负债如下:

	付款 (千令吉)	利润 (千令吉)	本金 (千令吉)
不足一年	99	21	78
一年至五年	299	38	261
	398	59	339



11. 总收入

	附注	2012 千令吉	2011 千令吉
投资产业租赁收入			
- 已变现部分		126,394	107,237
- 未变现部分 (与未入账的应收租赁收入有关)	4	3,568	3,415
停车场收入		4,284	4,139
其他收入		1,995	2,935
		136,241	117,726

12. 产业经营开支

	2012 千令吉	2011 千令吉
评估	3,258	2,696
服务合同和维护	5,284	4,104
产业管理费	2,826	2,429
产业管理报销	2,045	1,276
公用事业	4,347	4,865
其他	2,365	1,989
	20,125	17,359

13. 所得税开支

	2012 千令吉	2011 千令吉
税务开支对账		
税前净收入	103,116	80,999
采用 25% 马来西亚税率的所得税	25,779	20,250
非扣税开支	227	628
不纳税的投资产业的公允价值调整产生的影响	(6,016)	(4,003)
不纳税的收入产生的影响	(19,990)	(16,927)
	-	(52)

根据 2006 年财政法 (2006年12月31日颁布) 对 1967 年《所得税法》第 61A 条所做的修订, 在评估年份内, 信托总收入的 90% 或更多被分配给单位持有人时, 该评估年度的信托总收入应当免税。

14. 每单位收益

每单位盈利根据该年度的净收入 103,116,000 令吉 (2011 年为 81,051,000 令吉) 和该年度的加权平均流通单位数 454,633,896 (2011 年为 381,200,076) 得出。

财务报表 附注

15. 单位持有人的分派

单位持有人的分派来自以下资源：

	2012 千令吉	2011 千令吉
变现的净租金收入		
- 当前年份	112,548	96,952
- 上一年部分（已缴税）	161	31
未变现收入的变现	4,918	1,043
脱售盈利/（损失）	1,012	(258)
利润收入	293	421
	118,932	98,189
减：总开销	(34,203)	(32,283)
	84,729	65,906
加：对可分派盈利的调整：-		
- 折旧	55	-
- 贸易应收款项的减值损失	188	-
	84,972	65,906
减：未分配收入	(295)	(161)
	84,677	65,745
每单位分配总额（仙）	18.60	17.20
每单位分配净额（仙）	18.60	17.20

16. 发行开销

	2012 千令吉	2011 千令吉
专业费用	23	2,411
其他开销	9	130
总计（附注 8）	32	2,541

17. 投资组合周转率

	2012	2011
投资组合周转率 (PTR)（次）	0.04	0.04

PRT 根据年度 Axis-REIT 总收购和总脱售的平均值，与年度按每季度计算的净资产平均值比较后计算得出。

由于计算 PTR 的基础因各房地产投资信托而有所不同，目前尚无一个可靠的基础可供 Axis-REIT 的 PRT 值与其他房地产投资信托基金进行准确比较。



18. 管理开支比率

	2012	2011
管理开支比率 (“MER”) (%)	1.12	1.16

MER 是将 Axis-REIT 已产生的总费用，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净资产值比较后计算得出。将 Axis-REIT 的 MER 值与使用不同计算基础的其他房地产投资信托基金作比较，其比较结果可能不精确。

19. 金融工具

19.1 金融工具分类

金融工具的分类分析详见下表：

	账面价值 (千令吉)	融资和 应收账款 (千令吉)
金融资产		
2012 年 12 月 31 日		
应收账款、订金及预付款	26,077	26,077
现金及现金等价物	42,616	42,616
	68,693	68,693
2011 年 12 月 31 日		
应收账款、订金及预付款	14,093	14,093
现金及现金等价物	7,374	7,374
	21,467	21,467
2011 年 1 月 1 日		
应收账款、订金及预付款	4,035	4,035
现金及现金等价物	16,428	16,428
	20,463	20,463

财务报表 附注

19. 金融工具 (续)

19.1 金融工具分类 (续)

金融负债

2012 年 12 月 31 日

应付款项及应计项
租户存款
融资
金融租赁负债

账面金额 (千令吉)	按摊销成本计 量的金融负债 (千令吉)	指定为对冲工 具的衍生工具 (千令吉)
11,059	10,153	906
39,359	39,359	-
548,946	548,946	-
339	339	-
599,703	598,797	906

2011 年 12 月 31 日

应付款项及应计项
租户存款
融资

8,419	6,767	1,652
34,577	34,577	-
311,338	311,338	-
354,334	352,682	1,652

2011 年 1 月 1 日

应付款项及应计项
租户存款
融资

7,255	6,597	658
29,751	29,751	-
416,609	416,609	-
453,615	452,957	658

19.2 金融工具带来的净收益和亏损

净 (亏损) / 收益: :

融资及应收账款
按摊销成本计量的金融负债

2012 (千令吉)	2011 (千令吉)
(188)	(69)
(598)	154
(786)	85

19.3 金融风险管理

Axis-REIT 在使用金融工具时暴露于以下风险中:

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险



19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险

信贷风险指的是如果租户或金融工具的对手方未能遵从合同义务，而让 Axis-REIT 承担的财务损失的风险。这代表 Axis-REIT 可能面临的最大信贷风险。Axis-REIT 对其租户进行长期信贷评估，并通常不要求租户存款之外的其他抵押品。

风险管理目标、政策和风险管理流程

管理层制订了信贷政策，会对信贷风险暴露进行长期监控。

信贷风险、信贷质量及抵押品暴露

截至报告期结束，由应收款项引起的最大信贷风险暴露用财务状况表里的贸易应收款项账面金额表示。

管理层已经采取合理步骤，确保既未逾期也未减值的应收款项按其可变现价值计量。Axis-REIT 使用账龄分析监控贸易应收款项的信贷质量。逾期超过 90 天还有重大结余的贸易应收款项被视为具有较高风险，将单独进行监控。

截至报告期结束，由贸易应收款项引起的信贷风险金额达到 3,625,000 令吉（2011 年 12 月 31 日为 5,952,000 令吉；2011 年 1 月 1 日为 3,893,000 令吉），用租户存款作担保。

减值

Axis-REIT 仅对贸易应收款项维持了账龄分析。报告期结束时贸易应收款项的账龄如下：

2012 年 12 月 31 日

逾期 1-30 天
逾期 31-60 天
逾期 61-90 天
逾期超过 91 天

总额 (千令吉)	个别减值 (千令吉)	净额 (千令吉)
900	-	900
511	-	511
170	(62)	108
2,044	(661)	1,383
3,625	(723)	2,902

2011 年 12 月 31 日

逾期 1-30 天
逾期 31-60 天
逾期 61-90 天
逾期超过 91 天

2,894	(26)	2,868
720	(29)	691
225	(22)	203
2,113	(458)	1,655
5,952	(535)	5,417

2011 年 1 月 1 日

逾期 1-30 天
逾期 31-60 天
逾期 61-90 天
逾期超过 91 天

1,194	(128)	1,066
552	(83)	469
379	(13)	366
1,768	(242)	1,526
3,893	(466)	3,427

财务报表 附注

19. 金融工具 (续)

19.4 信贷风险 (续)

减值 (续)

当年贸易应收款减值损失补贴变动为：

	2012 (千令吉)	2011 (千令吉)
于 1 月 1 日	535	466
认列的减值损失	188	69
于 12 月 31 日	723	535

考虑到从租户收到的保证金后，单独决定要减值的贸易应收款项涉及到具有重大财政困难且拖欠付款的租户。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT 利用收到的保证金用作未偿时间最长的应收账款的第一笔抵销款。应收款项的备抵账户，用来记录减值亏损。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款项销账。

19.5 流动性风险

流动风险是 Axis-REIT 无法履行到期金融债务的风险。Axis-REIT 面临的流动性风险暴露主要来自融资。

管理公司对现金及现金等价物、以及被视为足以以为 Axis-REIT 运营筹资的银行信贷进行监控并使其保持在某个水平，便向单位持有人分配收入，并缓解现金流波动带来的影响。此外，在融资总额限制方面，管理公司还监控并遵守房地产投资信托基金的证券委员会准则。

到期日分析

下表根据未折现的合同付款，对报告期结束时的 Axis-REIT 金融负债的到期状况进行了总结。

	账面金额 (千令吉)	合同 利润率 %	合同现金流 (千令吉)	不到一年 (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							
2012 年 12 月 31 日							
应付账款及应计费用	11,059	-	11,059	-	-	-	-
租户存款	39,360	4.05	45,891	12,659	10,856	8,431	13,945
定期融资							
- 3 年	50,000	4.85	50,864	50,864	-	-	-
- 5 年	99,566	5.63	110,853	5,716	105,137	-	-
循环信贷	290,600	3.96 - 4.35	291,300	291,300	-	-	-
金融租赁负债	339	3.50	399	99	99	201	-
回教中期债券	108,780	4.61	160,710	5,071	5,071	15,213	135,355
2011 年 12 月 31 日							
应付账款及应计费用	8,419	-	8,419	8,419	-	-	-
租户存款	34,577	4.40	48,818	7,544	19,033	22,241	-
定期融资							
- 3 年	119,458	4.60	125,402	74,538	50,864	-	-
- 5 年	99,880	5.61	116,322	5,631	5,631	105,060	-
循环信贷	92,000	4.30 - 4.59	95,822	95,822	-	-	-



19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期日分析 (续)

	账面金额 (千令吉)	合同 利润率 %	合同现金流 (千令吉)	不到一年 (千令吉)	1-2 年 (千令吉)	2-5 年 (千令吉)	5 年以上 (千令吉)
2011 年 1 月 1 日							
应付账款及应计费用	7,255	-	7,255	7,255	-	-	-
租户存款	29,751	-	43,410	9,978	10,017	23,415	-
定期融资							
- 3 年	119,672	4.62	130,935	5,533	74,538	50,864	-
- 5 年	98,937	5.64	121,954	5,631	5,631	110,692	-
循环信贷	198,000	2.86 - 4.57	198,666	198,666	-	-	-

19.6 市场风险

市场风险就是市场价格，如利率的变化对 Axis-REIT 的财务状况或现金流产生影响的风险。

利率风险

Axis-REIT 面临的利率变动风险，主要涉及到生息金融资产和付息金融债务。利率风险由管理公司长期进行管理，主要目标是限制净利息支出受利率负面变动影响的程度。

无论利率是否基于回教基金，它都是对 Axis-REIT 管理具有影响的一个通用经济指标。它在任何情况下都不表明 Axis-REIT 会投资传统的金融工具。

风险管理目标、政策和风险管理流程

Axis-REIT 已经就 100,000,000 令吉 (2011 年 12 月 31 日为 135,200,000 令吉；2011 年 1 月 1 日为 135,200,000 令吉) 的名义合同金额实行利润率掉期，以便达到 Axis-REIT 能接受的固定利率和浮动利率风险暴露的金丝组合。

利率风险暴露

根据报告期结束时的账面金额，Axis-REIT 主要生息金融工具的利率组合如下所示：

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (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	38,244	3,312	12,285
金融负债			
固定利率工具			
定期融资	53,629	84,729	84,408
融资租赁负债	339	-	-
回教中期债券	108,780	-	-
	162,748	84,729	84,408
浮动利率工具			
循环信贷	290,600	92,000	198,000
定期融资	95,937	134,609	134,201
	386,537	226,609	332,201

财务报表 附注

19. 金融工具 (续)

19.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT 不会对任何固定利率的金融负债以公允价值计入损益；同时在公允价值对冲会计模式下，Axis-REIT 不会将衍生品指定为对冲工具。因此，报告期结束时收益率的变化将不会对损益产生影响。

(b) 现金流敏感度分析

报告期结束时利率 100 个基点 (bp) 的变化，会按下列金额增加 / (减少) 单位持有人的资金和税后损益。

	单位持有人基金		盈利或损失	
	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)
2012				
浮动利率工具	-	-	(2,612)	2,612
利润率掉期	750	(750)	-	-
2011				
浮动利率工具	-	-	(1,675)	1,675
利润率掉期	1,014	(1,014)	-	-

19.7 现金流对冲

Axis-REIT 已经就金额为 100,000,000 令吉 (2011 年 12 月 31 日为 135,200,000 令吉；2011 年 1 月 1 日为 135,200,000 令吉) 的有担保回教融资的浮动收益率实行了利润率掉期以对冲现金流风险。利润率掉期具有同等的 1 亿令吉的票面价值 (2011 年 12 月 31 日为 135,200,000 令吉；2011 年 1 月 1 日为 135,200,000 令吉)。利润收入每三个月结算一次，符合融资的利润付款日程时间以及持有权结束时本金部分的全部付款要求。

下表是与利润率掉期相关的现金流有可能引起并影响损益的几个时期：

	账面金额 (千令吉)	期望现金流 (千令吉)	不足 1 年 (千令吉)	1-2 年 (千令吉)
2012 年				
利润率掉期	906	906	428	478
2011 年				
利润率掉期	1,652	1,652	487	1,165

在本财政年度，746,000 令吉的收益 (2011 年为 994,000 令吉的损失) 在其他综合收益项中认列。



19. 金融工具 (续)

19.8 金融工具的公允价值

现金及现金等价物、应收账款、预付款项及存款、应付款项及应计费用，以及短期融资的账面金额，考虑到这些金融工具的相对短期性质，与它们的公允价值接近。

其他金融资产和负债的公允价值，以及他们在财务状况表中的账面金额，如下所示：

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日		2011 年 1 月 1 日	
	账面价值 (千令吉)	公允价值 (千令吉)	账面价值 (千令吉)	公允价值 (千令吉)	账面价值 (千令吉)	公允价值 (千令吉)
租户存款	39,360	39,360	34,577	34,577	29,751	29,751
融资	548,946	545,237	311,338	312,946	416,609	416,609
融资租赁负债	339	399	-	-	-	-
衍生品指定为 对冲工具	906	906	1,652	1,652	658	658

下面总结了确定上表中反映的金融工具的公允价值时使用的方法。

指定为对冲工具的衍生品

利润率掉期的公允价值基于经纪人报价。这些报价就其合理性进行过测试，即根据每份合同的期限和到期时间，在计量日期对类似工具使用市场利率，对未来预计的现金流进行折现。

非衍生性金融负债

出于披露目的，公允价值的计算是在报告期结束时的市场收益率折现后的未来本金和现金流的当前价值。

用于确定公允价值的利润率

用于对预计现金流进行折现的利润率，在必要时按以下计算：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2011 年 1 月 1 日
融资	4.05%	4.40%	4.50%
租户存款	4.05%	4.40%	4.50%

财务报表 附注

19. 金融工具 (续)

19.9 公允价值体系

下表通过估值方法按公允价值分析金融工具。不同层级的定义如下所示：

- 第 1 级：交易活跃的市场中对相同资产或负债的报价（未调整）；
- 第 2 级：包括在第 1 级中的报价之外的信息，可从资产或负债中观察，可以是直接（即价格）或间接（即源自价格）的方式；以及
- 第 3 级：不基于可观察市场数据的资产或负债信息（不可观察的输入）

	第 1 级 (千令吉)	第 2 级 (千令吉)	第 3 级 (千令吉)	总计 (千令吉)
2012 年 12 月 31 日				
金融负债				
期初余额	-	1,652	-	1,652
其他综合收益	-	(746)	-	(746)
截至 2012 年 12 月 31 日	-	906	-	906
2011 年 12 月 31 日				
金融负债				
期初余额	-	658	-	658
其他综合收益	-	994	-	994
截至 2011 年 12 月 31 日	-	1,652	-	1,652
2011 年 1 月 1 日				
金融负债				
期初余额	-	726	-	726
其他综合收益	-	(68)	-	(68)
截至 2011 年 1 月 1 日	-	658	-	658

20. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT 的目标是保持强大的资本基础，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，并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产负债率。

2012 年期间，Axis-REIT 的策略是保持 35% 的最佳资产负债率，该比率低于房地产信托投资基金的证券管理委员会准则中规定的 50% 的比率。

截至 2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日和 2011 年 1 月 1 日，资产负债情况分别如下：

	附注	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)
融资总额	10	549,285	311,338	416,609
总资产		1,589,408	1,298,431	1,208,897
资产负债比率 (%)		34.56	23.98	34.46

在财务年度期间，Axis-REIT 的资本管理方法没有变化。



21. 营运租赁

作为出租人租赁

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款项如下所示：

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
少于一年	118,186	101,448	83,183
一年至五年	202,277	218,881	215,669
五年以上	331,482	169,154	289,184
	651,945	489,483	588,036

22. 运营细分

细分信息由 Axis-REIT 的首席运营决策官 (CODM) 根据审核的信息呈交，以供进行业绩评估和资源分配。为了评估细分业绩，Axis-REIT 的首席运营决策官将重点放在投资产业方面。这构成了根据 MFRS 8 运营细分来确认运营细分的基础。

由于投资产业就其经济特性和服务性质而言都是相似的，因此首席运营决策官认为 Axis-REIT 只有一项运营细分 – 投资产业出租细分。

因此，公司没有准备任何运营细分信息，因为 Axis-REIT 只有一项报告细分。

由于 Axis-REIT 的所有投资产业都位于马来西亚，因此也没有准备任何地理细分信息。

23. 资本承担

	2012 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 12 月 31 日 (千令吉)	2011 年 1 月 1 日 (千令吉)
资本性支出承担			
投资产业			
已签约但还未提供以及应支付的款项：			
- 1 年内	23,920	101,470	73,125

24. 重大关联方交易

出于财务报表目的，如果 Axis-REIT 有能力直接或间接控制某方，或在做出财务和运营决策时对该方产生重大影响，或被控制或被影响；或 Axis-REIT 及该方都受到共同控制或重大影响，则该方将被视为与 Axis-REIT 相关联。关联方可以是个人或其他实体。

主要管理公司员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 活动。主要管理公司员包括 Axis-REIT Managers Berhad 和 OSK Trustees Berhad 的所有董事，以及 Axis-REIT Managers Berhad 和 OSK Trustees Berhad 高级管理层的特定成员。

24. 重大关联方交易（续）

	交易价值		结余	
	2012 (千令吉)	2011 (千令吉)	2012 (千令吉)	2011 (千令吉)
投资产业的收购成本 应向管理公司 董事相关方支付	85,000	-	-	-
投资产业的脱售收益 应由管理公司 董事相关方收取	23,600	-	-	-

这些交易已经进入正常的业务流程，并且根据与非相关方交易没有本质差别的条款和条件订立。

管理公司 报表



根据管理公司董事的观点，第 113-150 页规定的财务报表是根据 2009 年 4 月 3 日签订的合约、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会、马来西亚适用证券法和财务报表标准制定的，以便为截至 2011 年 12 月 31 日的 Axis 房地产投资信托的财务状况及其在该日截止的该年度的财务业绩和现金流进行真实、公正的审查。

根据管理公司董事的观点，在财务报表中的净资产价值及附注 8.4 中变动报表中规定的信息已遵循由马来西亚会计师协会管理公司的特殊事务 1 号指南遵循马来西亚证券交易所上市要求披露条件下已变现和未变现损益的确定进行了汇编，并按照马来西亚证券交易所规定的格式进行了呈交。

谨代表 Manager,
Axis REIT Managers Berhad,
根据管理公司董事决议签字：

Stephen Tew Peng Hwee

Dato' George Stewart LaBrooy

吉隆坡，

日期：2013 年 2 月 18 日



Axis REIT Managers Berhad 董事 **Leong Kit May**，主要负责 Axis Real Estate Investment Trust 的财务管理。本人在此郑重声明，根据本人所知及相信的情况，第 113-150 页列出的财务报表信息正确无误；本人凭籍《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 2013 年 2 月 18 日在吉隆坡签字并郑重声明。

Leong Kit May

宣誓对象：

Zulkifla Mohd Dahlim (W541)

监誓人



信托公司 报告

致 Axis Real Estate Investment Trust 基金的单位持有人 (于马来西亚成立)

截至 2012 年 12 月 31 日，我们在该财务年度担任 Axis Real Estate Investment Trust (“Axis-REIT”) 的信托公司。以我们所见且尽我们所知，Axis REIT Managers Berhad（简称“管理公司”）遵照 2009 年 4 月 3 日颁布的修订合约、2011 年 12 月 15 日的补充合约、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、适用证券法及该财务年度的其他适用法律中关于管理人和受托人投资权力的限制，对 Axis-REIT 进行管理。

我们已确保管理公司用来对 Axis-REIT 单位进行评估和定价中采用的步骤和流程都是充分的，并且这种评估和定价是依照合约及其他法规要求完成的。

我们还确认，截至 2012 年 12 月 31 日，在该财务年中公布和支付的收入分配都符合且能反映 Axis-REIT 的目标，截至 2012 年 12 月 31 日，该财务年度已公布四次分配，如下所示：

- 1) 第一批中期收益分配为每单位 4.30 仙，于 2012 年 5 月 30 日支付
- 2) 第二批中期收益分配为每单位 4.40 仙，于 2012 年 9 月 11 日支付；
- 3) 第三批中期收益分配为每单位 4.30 仙，于 2012 年 11 月 29 日支付；
- 4) 最后一批收益分配为每单位 5.60 仙，可于 2013 年 2 月 28 日支付

谨代表 Trustee,
OSK Trustees Berhad

Woo Lai Mei
董事

吉隆坡，

日期：2013 年 2 月 18 日



独立审计公司 报告

致 Axis Real Estate Investment Trust 基金的单位持有人 (于马来西亚成立)

财务报表相关报告

我们已经对 Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的财务报告中包括截至 2012 年 12 月 31 日的财务状况表、损益表及其他综合收益报表，及该年度的资产净值和现金流的变化，以及重要的会计政策和其他解释性信息做了审核，详见第 113-150 页。

Axis REIT Manager Berhad 的董事在财务报表中的责任

Axis REIT Manager Berhad 的董事负责根据马来西亚的财务报表标准及国际财务报表标准，准备并公平呈报这些财务报表；并在董事认为必要时提供内部控制，让财务报表的编制避免因舞弊或失误造成的重大错报。

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开展审计。这些标准要求我们遵从道德规范，计划并执行该审计，以合理确保财务报表不出现重大错报。

审计涉及获取有关财务报表中金额和披露的审计证据的相关程序。所选程序视我们的判断而定，其中包括对由于舞弊或过失引起的财务报表的重大错报风险的评估。在做这些风险评估时，我们考虑实体在准备和公平呈报财务报表的过程进行内部控制，提供真实公正的观点，从而设计出适合情况的审计程序，但目的不是对实体内部控制的有效性表达看法。审计工作还包括对使用的会计政策的适当性，以及董事所做的会计估算的合理性进行评估，并包括对财务报表的整体呈报所做的评估。

我们相信，我们所获得的审计证据足以为我们的看法提供正确的基础。

观点

以我们所见，这些财务报表是根据马来西亚的马来西亚财务报告标准和国际财务报告标准正确编制的，真实、公平地反映了截至 2012 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状况。

其他报告责任

我们的审计旨在对财务报表形成一个整体意见。资产净值变化报表及财务报表附注 9.3 中包括的已变现和未变现收入的细分信息由 Axis-REIT 根据马来西亚证券交易所上市要求编制，并不是财务报表的必要部分。我们对审计流程进行了扩展，以便对此类信息编制的流程进行报告。我们认为，该信息在各个重要方面都进行了恰当地编制，且符合马来西亚会计师协会颁发的特殊事务 1 号文件“遵循马来西亚证券交易所上市要求披露条件下已变现和未变现损益的确定”的相关指南，并且依照马来西亚证券交易所规定的格式呈报。

其他事项

本报告由 Axis-REIT 的单位持有人单独编制，不用于其他目的。我们不会就本报告内容向任何其他人承担任何责任。

KPMG

事务所编号： AF 0758
特许会计师

八打灵再也

日期： 2013 年 2 月 18 日

Abdullah Abu Samah

特许会计师
批准编号： 2013/06/12(J)

单位持有人 统计

截至 2012 年 12 月 31 日的单位持有分析

单位持有规模	单位持有人 数量	%	持有单位数	%
1 - 99	178	6.25	1,985	0.00
100 - 1,000	624	21.89	423,557	0.09
1,001 - 10,000	1,305	45.79	5,927,233	1.30
10,001 - 100,000	539	18.91	16,640,277	3.65
100,001 - 22,825,861 *	199	6.98	281,646,620	61.69
22,825,861 and above **	5	0.18	151,877,549	33.27
总计	2,850	100.00	456,517,221	100.00

* 低于总发行单位的 5%

** 总发行单位的 5% 或以上

截至 2012 年 12 月 31 日
在存款人记录中列出的前 30 位单位持有人

编号	单位持有人	@ 截止 2012 年 12 月 31 日	占发行单位总量的 百分比
1	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board	49,095,377	10.75
2	Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,199,485	5.96
3	Amanahraya Trustees Berhad Skim Amanah Saham Bumiputera	26,123,230	5.72
4	Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	25,266,161	5.53
5	Alex Lee Lao	24,193,296	5.30
6	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt AN For American International Assurance Berhad	20,521,622	4.50
7	Amanahraya Trustees Berhad As 1Malaysia	15,610,960	3.42
8	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Didik	14,782,955	3.24
9	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Wawasan 2020	12,415,867	2.72
10	Amanahraya Trustees Berhad Public Smallcap Fund	12,377,206	2.71
11	Valuecap Sdn Bhd	11,316,045	2.48
12	Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	11,145,452	2.44
13	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Malaysia	9,451,461	2.07
14	Lim Kian Thiam	9,358,954	2.05
15	Permodalan Nasional berhad	7,893,183	1.73
16	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board (Nomura)	7,315,506	1.60
17	Maybank Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Maybank Trustees Berhad For Public Ittikal Fund	7,104,251	1.56



单位持有人 统计

截至 2012 年 12 月 31 日

在单位持有人注册名单中列出的前 30 位单位持有人 (续)

编号	单位持有人	@ 截止 2012 年 12 月 31 日	占发行单位总量的 百分比
18	Cartabon Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt AN For Eastspring Investments Berhad	6,584,326	1.44
19	HSBC Nominees (Asing) Sdn Bhd BNYM SA/NV For Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft	6,193,574	1.36
20	Uni.Asia General Insurance Berhad	5,500,000	1.20
21	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd ING Insurance Berhad (INV-IL PAR)	5,414,586	1.19
22	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (PAR 2)	5,323,104	1.17
23	Ka, Ya-Shih also known as Myhre, Kuyas	4,900,799	1.07
24	Kurnia Insurans (Malaysia) Berhad	4,527,391	0.99
25	AMSEC Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Pledged Securities Account - AMBank (M) Berhad for Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	4,487,974	0.98
26	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (DR)	3,497,673	0.77
27	HSBC Nominees (Asing) Sdn Bhd Exempt AN For The Bank Of New York Mellon (Mellon Acct)	3,456,600	0.76
28	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd MCIS Zurich Insurance Berhad (Life PAR FD)	2,997,800	0.66
29	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (PAR 3)	2,995,132	0.66
30	AMSEC Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Amtrustee Berhad for CIMB Islamic Dali Equity Growth Fund (UT-CIMB-DALI)	2,775,820	0.61
总计单位数		349,825,790	

常见问题 (FAQs)

1. Axis-REIT 多长时间进行一次收入分派？

自 2009 年 1 月 1 日起，Axis-REIT 改变了现有的收入分派政策，自暂停办理股份过户日期起一个月内，从每半年支付一次，改成每季度支付一次；如果 IDRPs 与收入分派相关联，则收入分派将在自暂停办理股份过户日期起 1 个月后不迟于 5 个市场日内支付。然后，在特定情况下，如 Axis-REIT 于该年内发行新单位，则可能需要在不同时期进行特别的收入分派，以便发放收入分派给现有单位持有人，避免单位持有人资本扩大所造成的任何收入摊薄情况。

2. 收入分派如何支付？

通过直接信贷/支票向每一个单位持有人进行付款，随附列名权益的分配税务单和总/净应付金额。

3. 是否有不同类型的收入分派？

是的。在基金层面，收入分派来自以下渠道：

- (a) 当年已变现的税前收入；
- (a) 当年免税收入，如有的话；
- (c) 已缴税的“累计保留收益”部分；
- (d) 包含免税收入的“累计保留收益”部分。

4. 单位持有人的税务处理方式是怎样的？

根据 2009 年 1 月 8 日报纸上公布的《2009 年大马金融法令》的 1967 年所得税法第 109D(2) 修订条文规定，下列预扣税率可能适用于免税的 Axis-REIT 收入分派。

预扣税将按以下单位持有人类别所得分配进行扣除：

单位持有人类型	预扣税率		
	2013	2012	2011
居民企业	Nil [^]	Nil [^]	Nil [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	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. 我该如何计算我的分利？

截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度，分利总额为每单位 18.60 仙，其中 1.68 仙来自资本津贴的运用、免税盈利收入以及产业脱售净收益分派，该项收入不需要课税。

单位持有人类型	假定：10,000 个 Axis-REIT 单位	
	总分派	扣除预扣税后分配给单位持有人的净分派
居民企业	1,860.00	1,860.00
居民个人/机构	1,860.00	1,690.80
海外企业	1,860.00	1,437.00
海外机构	1,860.00	1,690.80
海外个人	1,860.00	1,690.80

* 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. 2012 年我的净分派收益率是多少？

截至 2012 年 12 月 31 日为止的财政年度，分派总额为每单位 18.60 仙。

单位持有人类型	基于首次公开招股价格 1.25 令吉的净分派率	基于 2012 年 12 月 31 日收市价 3.13 令吉的净分派率
	净分派率	净分派率
居民企业	14.88%	5.94%
居民个人/机构	13.52%	5.40%
海外企业	11.50%	4.59%
海外机构	13.52%	5.40%
海外个人	13.52%	5.40%

7. 在哪里可以查阅 Axis-REIT 的信托合约？

管理公司的主要营业地点和信托公司 OSK Trustee Berhad 的主要营业地点，都有提供 Axis-REIT 的信托合约供投资者查询。



常见问题 (FAQs)

8. Axis-REIT 目前的发行单位总数是多少？

一共有 456,517,221 个单位在市面上流通。

9. 新单位是如何发行的？

管理公司可不定期建议增加单位数目，方法是根据现有单位持有人所持单位数目的比例，或通过向任何人配售作为认购的代价发行，或以证券委员会对房地产投资信托基金指南准许的其它方法，来增加 Axis-REIT 的单位数量。单位发行旨在为 Axis-REIT 的收购活动融资，或平衡本基金的债务权益矩阵。

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，必须获得单位持有人的同意。

10. 身为一单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括获得收入和其他属于所持有单位的分利之权利；获取 Axis-REIT 的基金报告；以及根据他们在 Axis-REIT 的权益比例，分得从 Axis-REIT 变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额。

11. 怎样才能修订信托合约？

除非有不少于三分之二（2/3）的单位持有人人数，根据契约正式召开和举办的会议上决议通过修改合约，否则不得修改合约内的条文；除非获得信托公司及管理公司证实，根据其所见，相关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的责任造成重大的影响，否则也不得进行任何修订。

12. 在什么情况下可以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/或合约规定需要特别议案或多数人决议，否则单位持有人的任何决定都应当通过普通方式进行决议。在每一次会议召开前，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天通知）。会议法定人数要求如下：

- (a) 若只提出普通议案或多数议案，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，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衡量；
- (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 10% 的已发行单位在场的单位持有人（或通过委托）提出要求。

13. 管理公司能否在单位持有人大会上投票？

不可以。但是如果管理公司的关联方（定义见合约）与投票结果没有任何利益冲突，则他们可以投票。

14. 为什么 Axis-REIT 被重新划分为回教房地产投资信托？

- (a) 扩大 Axis-REIT 的投资者基础，纳入本地以及回教教义为基础的基金，同时激发符合回教教义的海外基金投资者购买。
- (b) 与新策略伙伴合作以加速 Axis-REIT 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楼/工业房地产投资信托。



15. 证券委员会的回教房地产投资信托指南是什么？

主要合规要求如下：

- i. 不许可的租赁活动不可超过总营收或被租用面积的 20% 基准；
- ii. 即使基于总营收/面积计算的百分比低于20% 基准，也不允许持有全部租户都经营不许可业务的房地产。
- 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. 不接受业务完全为非许可业务的新租户。

16. 如果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（购买）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。然而，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评估。

17. 什么是额外的合规评估？

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）进行比较。这是为了获得源自非准许活动的租金所占百分比。该百分比数额将参照证券委员会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。如果该百分比超出基准，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所述房地产。

例如，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所述房地产。

18. 何谓非许可活动？

按照回教教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被划分为非许可活动：

- (a) 基于利息 (riba) 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) 回教教义不允许的娱乐活动；
- (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

除了上述列出的活动，回教教义顾问在评定回教房地产投资信托的租金收入时，可对其它看起来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。

19. 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准许的经营活动，那么即使源自该建筑物的租金占该项目回教房地产投资信托的总营收比例低于 20% 的基准数，也不允许回教房地产投资信托拥有该类房地产。



常见问题 (FAQs)

20. 如果回教房地产投资信托拥有的房地产空置，并计划租给一个新租户，请问是否受到上述问题 2 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，回教教义顾问的决定并不需要依照 20% 的基准，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，如博彩业经营户。

21. 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，在超市支付的租金总额中（3,000 令吉），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。该百分比将用来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 平方英尺，而用来售卖含酒精饮料的地方占地面积为 100 平方英尺，那么用来售卖含酒精饮料的占地面积比例为 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% × 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。服务类业务的例子之一就是为非许可类货品进行包装。

22. 回教房地产投资信托在投资、储蓄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、储蓄和融资工具都符合回教交易原则。

23. 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。

24. 是否允许回教房地产投资信托为风险管理而进行货币期货买卖合约？

是的。允许回教房地产投资信托参与货币期货买卖，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，将受到 wa'ad** 概念的约束（只有一方有义务履行承诺/责任）。受约束的一方即发起承诺的一方。但是，如果回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，可以参与传统货币期货买卖合约。

** wa'ad 表示承诺

25. 回教房地产投资信托指南能不能取代 2005 年 1 月发布的房地产投资信托指南？

不能。回教房地产投资信托指南主要是针对回教房地产投资信托的投资和业务活动提供回教指引，并作为证券委员会的房地产投资信托指南的补充。因此，回教房地产投资信托的发行必须遵守这两项指南。

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)
合约	:	组成 Axis-REIT 的信托公司与管理公司之间签署的志期为 2009 年 4 月 3 日的合约以及志期为 2011 年 12 月 15 日的补充合约
DPU	:	每单位分利
GAV	:	资产总值
资产负债率	:	融资占总资产的比率
营业总额	:	从产业赚取的租金总收入和其它收入, 包括特许权使用费、停车场收入、设施及杂项收入。
IDRP	:	收入分派再投资计划
回教房地产投资信托	:	符合证券监督委员会颁布回教房地产投资信托指南之房地产投资信托
MER	:	管理开销比率
管理公司	:	Axis REIT Managers Berhad (公司号. 649450-W), 为 Axis-REIT 的管理公司
NAV	:	净资产值
NTA	:	净有形资产
净可出租面积	:	由建筑物的总建筑面积扣除公共区域, 如走廊、娱乐设施地区和管理办公室
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	:	分别指马来西亚令吉和仙
SC	:	证券委员会
SCA	:	《1993 年证券委员会法》
证券委员会的房地产投资信托指南	:	证券委员会于 2008 年 8 月 21 日发布的房地产投资信托指南。该指南可不定期修改 (最近更新时间为 2012 年 12 月 28 日)
证券委员会的回教房地产投资信托指南	:	证券委员会于 2005 年 11 月 21 日发布的回教房地产投资信托指南
Sq. ft.	:	平方英尺
Sqm	:	平方米
信托公司	:	OSK Trustees Berhad (公司号. 573019-U) 担当 Axis-REIT 的信托公司
单位	:	合约中规定的 Axis-REIT 未分配权益
单位持有人	:	单位的持有人
VWAMP	:	成交量加权平均市价

企业 名录

管理公司

Axis REIT Managers Berhad

管理公司主要营业地点

Penthouse, Menara Axis
No. 2, Jalan 51A/223,
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话 : 03-7958 4882
传真 : 03-7957 6881

管理公司注册办公室:

Suite 11.1A Level 11
Menara Weld
76 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
电话 : 03-2031 1988
传真 : 03-2031 9788

管理公司董事会

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin

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 Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato'

Mohamed Mansor

独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Haji Yusof

独立非执行董事

Leong Kit May

首席财务官/执行董事

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事

Alex Lee Lao

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar
bin Abdullah 的替任董事

审计委员会:

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin (主席)
Mohd Sharif bin Haji Yusof
Alvin Dim Lao

执行委员会:

Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah (主席)
Y Bhg Dato' George Stewart LaBrooy
Stephen Tew Peng Hwee

薪酬委员会:

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato'
Mohamed Mansor (主席)
Stephen Tew Peng Hwee
Y Bhg Dato' Abas Carl Gunnar
Bin Abdullah

提名委员会:

Mohd Sharif Bin Haji Yusof (主席)
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Y Bhg Dato' 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, Dataran Kewangan
Darul Takaful
Jalan Sultan Sulaiman
50000 Kuala Lumpur
电话 : 03-2031 1010
传真 : 03-2078 5250

产业经理:

Axis Property Services
Suite 6.04, 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:

OSK Trustees Berhad
6th Floor Plaza OSK
Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur
电话 : 03-2333 8333
传真 : 03-2175 3288
电邮 : OSK_Trustees@osk.com.my
网站 : www.osktrustees.com.my

本基金的主要银行:

Maybank Islamic Banking Berhad
37th Floor Menara Maybank
100 Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur

CIMB Islamic Bank Berhad
UL Bangunan Amanah Raya
Jalan Semantan
Damansara Heights
50490 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
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:

KPMG Tax Services Sdn Bhd
Level 10, KPMG Tower
8, First Avenue, Bandar Utama
47800 Petaling Jaya

注册处:

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

在马来西亚证券交易所的名称及股票编号:
AXREIT 5106

2013 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
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

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
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

六月

S	M	T	W	T	F	S
30						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

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
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

九月

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				

2013 年拟定财务事件日历

2013 年 1 月

- 公布 2012 年财政年度未审计业绩
- 公布 2012 年第 4 季度中期收益分配

2013 年 2 月

- 确定 2012 年第 4 季度中期收益分配的股份过户日期
- 支付 2012 年第 4 季度最终收益分配
- 公布 2012 年年度报告

2013 年 4 月

- 公布 2013 年第 1 季度的未审计业绩
- 公布 2013 年第 1 季度中期收益分配
- 召开年度股东大会

2013 年 5 月

- 确定 2013 年第 1 季度中期收益分配的股份过户日期

2013 年 6 月

- 公布 2013 年第 1 季度中期收益分配

2013 年 7 月

- 公布 2013 年第 2 季度的未审计业绩
- 公布 2013 年第 2 季度中期收益分配

2013 年 8 月

- 确定 2013 年第 2 季度中期收益分配的股份过户日期
- 支付 2013 年第 2 季度中期收益分配

2013 年 10 月

- 公布 2013 年第 3 季度的未审计业绩
- 公布 2013 年第 3 季度中期收益分配

2013 年 11 月

- 确定 2013 年第 3 季度中期收益分配的股份过户日期

2013 年 12 月

- 支付 2013 年第 3 季度中期收益分配

2014 年 1 月

- 公布 2013 年财政年度的未审计业绩
- 公布 2013 年第 4 季度终期收益分配



AXIS REIT MANAGERS BERHAD

(公司号 649450-W)
(根据 1965 年公司法组建成立)

Penthouse, Menara Axis
No. 2 Jln 51A/223
46100 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
Malaysia.
电话 : +603 7958 4881 / 7958 4882 / 7958 4886
传真 : +603 7957 6881
电子邮件 : info@axis-reit.com.my
网站 : www.axis-reit.com.my