



目标达成

# 2010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



Quattro West

“Axis-REIT是首个于全球上市的回教办公楼/工业房地产投资信托基金。目前管理着26项产业，资产组合价值约为1,200,000,000令吉，并凭借雄厚的资金和红利增长不断回馈投资者。”

## 内容

- |    |                |     |                   |
|----|----------------|-----|-------------------|
| 01 | 我们的使命及愿景       | 64  | CBRE 2010 年产业市场纵观 |
| 02 | Axis-Reit的主要特点 | 73  | 企业社会责任            |
| 03 | Axis-REIT架构    | 76  | 推荐收入分配再投资计划       |
| 04 | 财务摘要           | 80  | 公司治理              |
| 06 | 董事局            | 88  | 审计委员会报告           |
| 10 | 主席献词           | 91  | 内部监控声明            |
| 14 | 管理公司报告         | 92  | 董事责任声明            |
| 52 | Axis-REIT团队    | 93  | 财务报表              |
| 55 | 产业管理公司报告       | 128 | 单位持有人统计           |
| 56 | 回教教义顾问报告       | 130 | 常见问题              |
| 57 | 投资产业组合         | 134 | 词汇表               |
| 60 | 产业组合详情         | 135 | 企业名录              |

这份截至2010年12月31日止的常年报告，由Axis-REIT的管理公司 - Axis-REIT管理有限公司(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。本报告所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。除了特别声明的部分，本报告中的所有货币皆以令吉为单位。此常年报告的编定日期为2011年2月。

## 关于我们

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。

从5项产业的中等组合作为开端，本基金至今拥有26项产业，投资组合成长率在业内处于领先地位。

Axis-REIT在巴生谷、柔佛和吉打等地拥有多元化的产业组合，其中包括：

- 商用办公升
- 办公工业大升
- 仓库/后勤中心
- 轻工业厂房
- 仓库零售设施

Axis-REIT旗下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。它们涉及到领域涵盖影像、医疗、家用电器、汽车、药剂、保健、电子与资讯、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 Bhd。

管理公司致力于通过以下四大管理原则，达致长期及可持续性的收益分派及资本稳定。

- 审慎的资本和风险管理
- 可增进收益的资产买进
- 卓越的投资者关系
- 积极主动的资产和租户管理

## 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、有效的风险管理及保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。

## 愿景

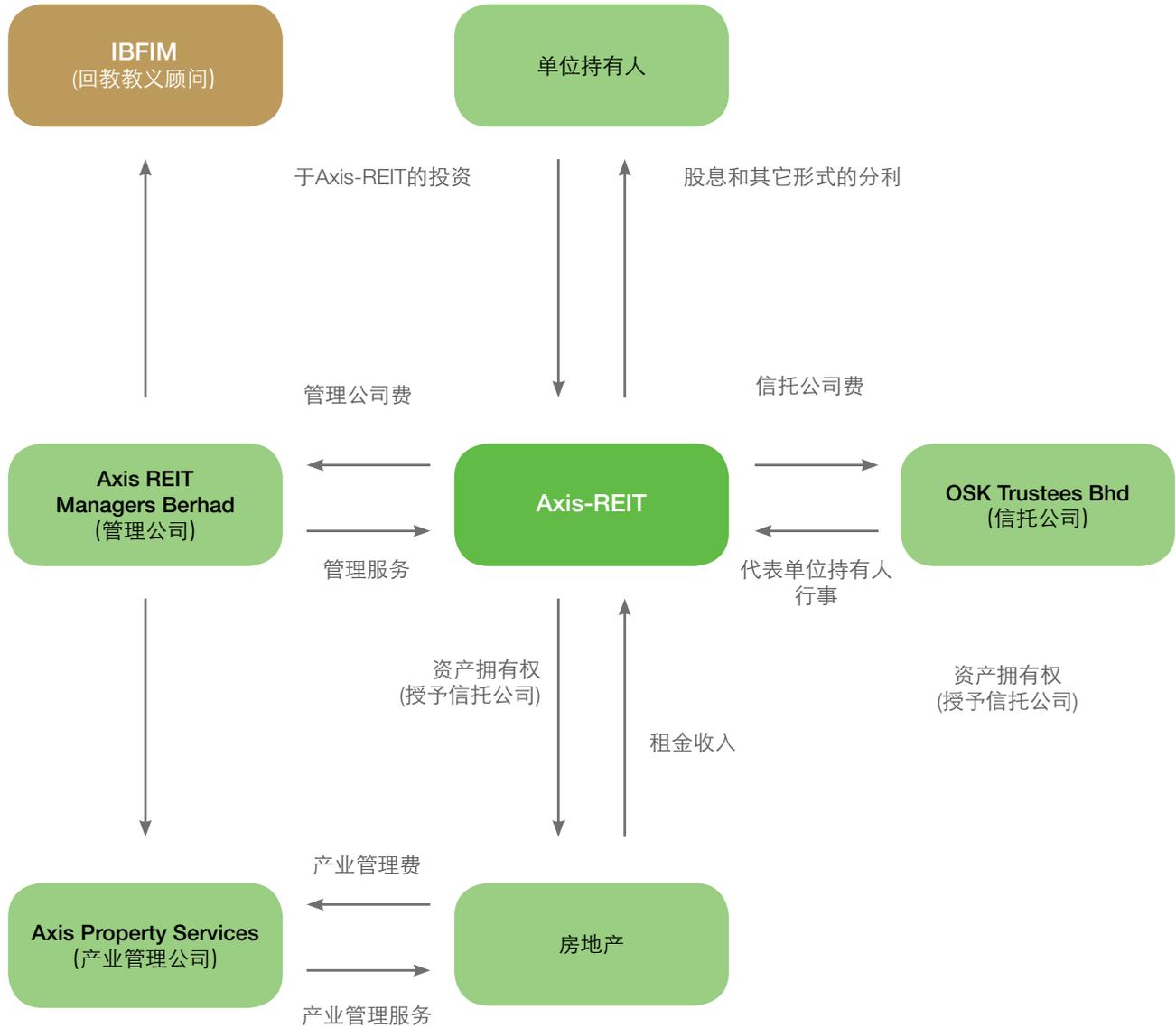
成功使Axis-REIT在单位持有人的总回酬方面达到全球最成功房地产投资信托的表现标准，并成为回教投资者的房地产投资信托的最佳选择。

# 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，有效的风险管理及保存资本价值，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。并成为回教投资者的房地产投资信托最佳选择。
获准基金规模	375,901,000单位
获授权投资	至少50%的基金资产总值任何时候都必须投资房地产及/或单一目的地公司
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季度到第3季度至少为本年度至今的可分配收入的95%； 以及 第4季度至少为本年度至今的可分配收入的99%。
借贷限制	最高占基金资产总值的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板(“证券交易所”)
证券交易所股票编号	AXREIT 5106



# Axis-REIT结构



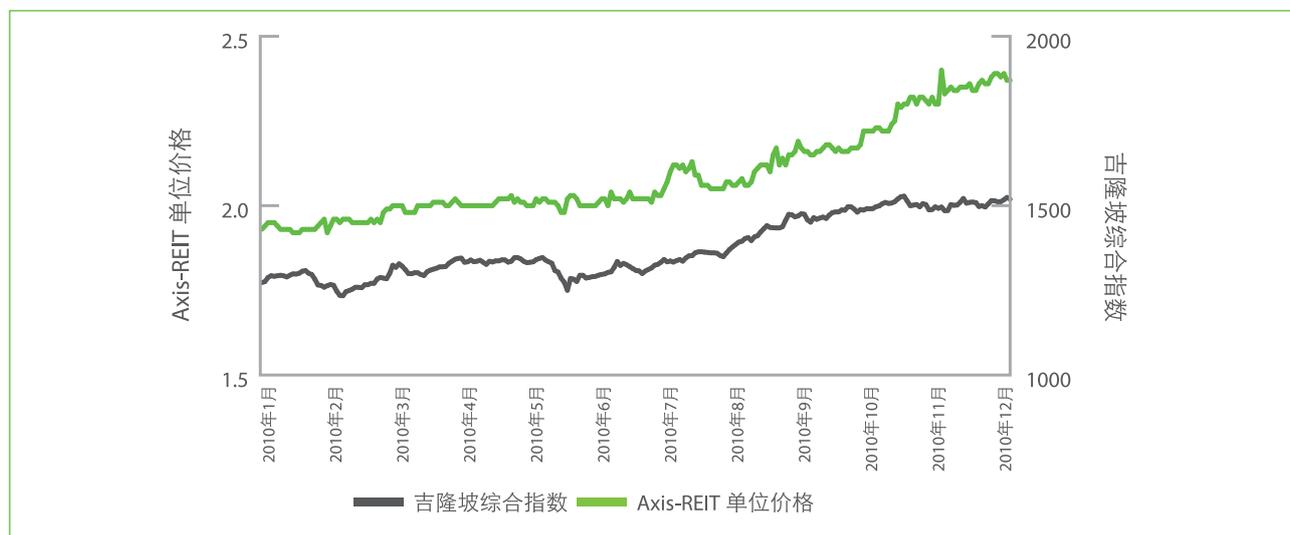
# 财务摘要

## 速览

净收入总额(千令吉)	101,349
可供分配的收入(已实现)(千令吉)	52,598
每单位收益(“EPU”)(已实现)(仙)	16.06
收入分配(千令吉)	52,746
每单位分利*(“DPU”)(仙)	16.0仙
投资产业数目	26
流通单位(单位)	375,901,000
资产管理规模(千令吉)	1,178,682
借贷/融资总额(千令吉)	416,609
借贷/融资总额对总资产比率(%)	34.46
单位持有人基金总额(千令吉)	755,230
市场资本值(千令吉)	890,885
每单位净资产值(令吉)	2.01
首次公开招股零售单位价格(令吉)	1.25
截至2010年12月31日止单位价格(令吉)	2.37
单位持有人人数	2,420
分利政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第1季度至第3季度-至少95%的本年度至今可分派收入</li> <li>• 第4季度-至少99%的本年度至今可分派收入</li> </ul>

\* 包括2011年2月28日应付的2010年年终收入分派。

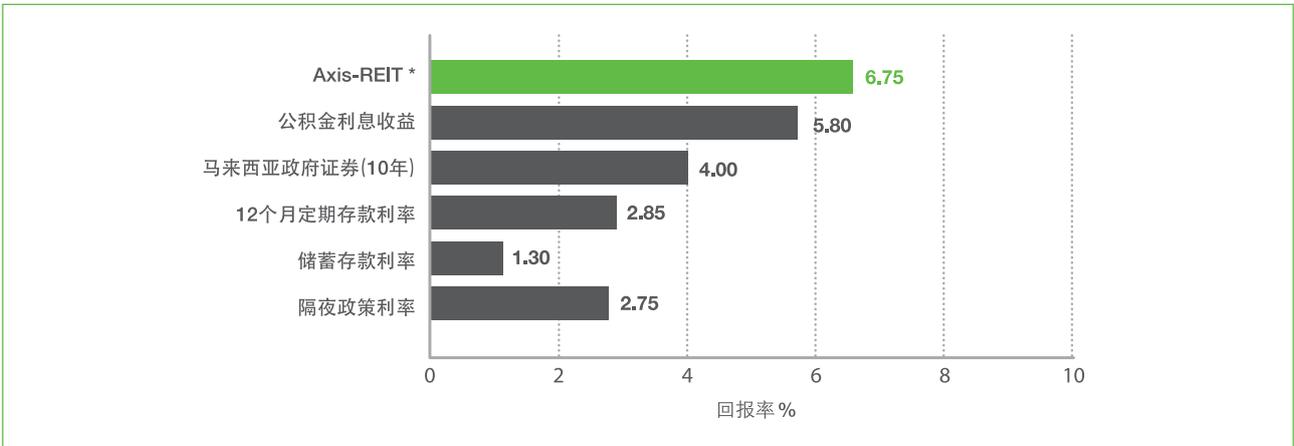
## 每月交易表现



## 2010年交易统计

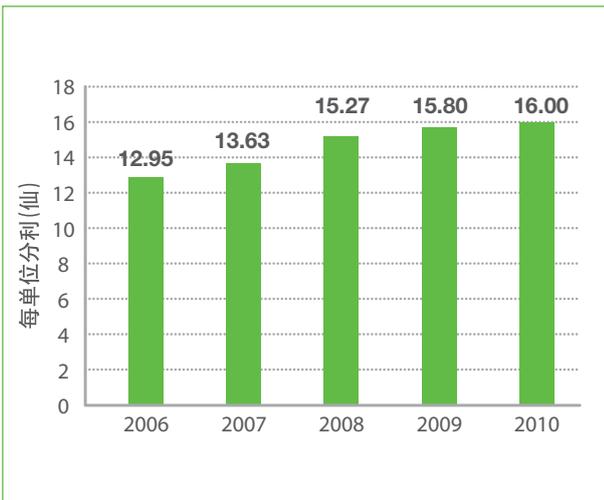
闭市价-2009年12月31日	RM1.93
闭市价-2010年12月31日	RM2.37
最高价-2010年11月29日	RM2.40
最低价-2010年1月15日	RM1.92

### 可比较回酬

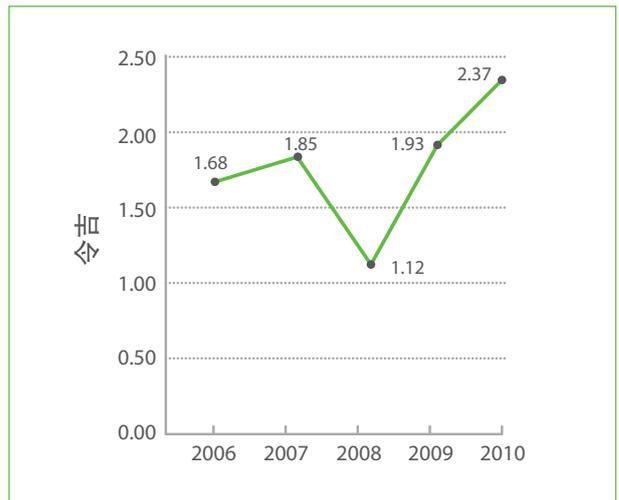


\* 基于2010年12月31日的2.37令吉闭市价

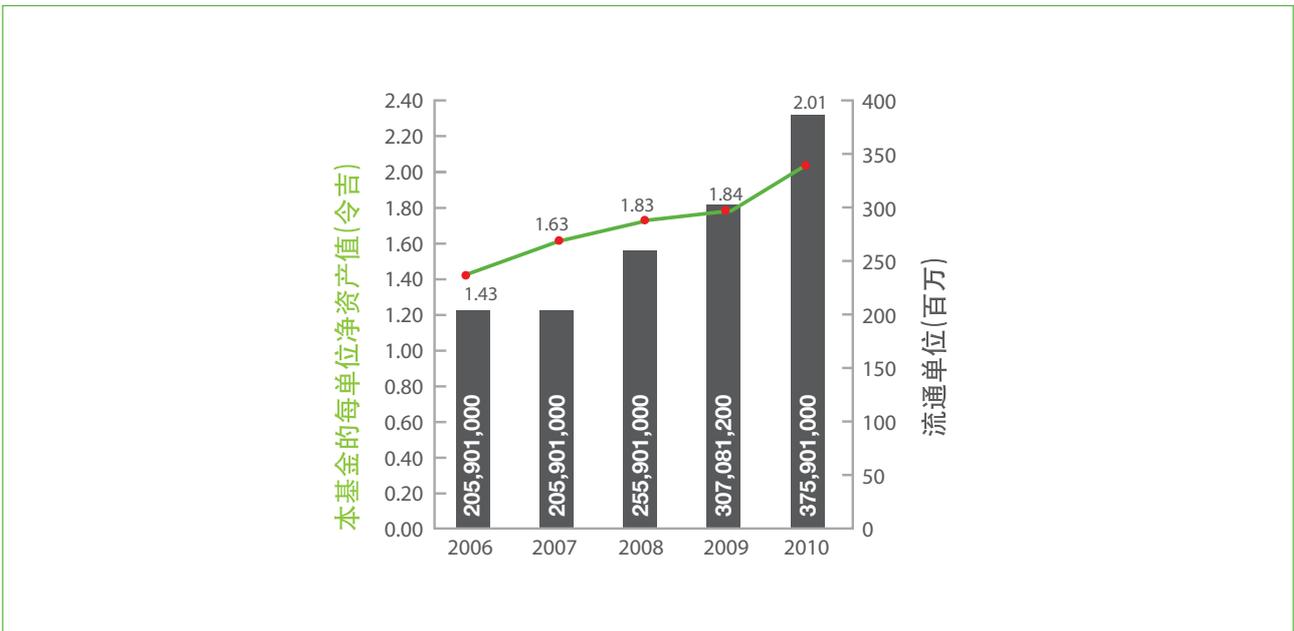
### 上市后分利



### 单位价格表现



### 本基金的每单位净资产值



# 董事局



从左到右

Yin-Yong Lee Lao  
非独立非执行董事

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

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

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

Mohd Sharif Bin Hj Yusof  
独立非执行董事

George Stewart LaBrooy  
首席执行官/执行董事

Stephen Tew Peng Hwee  
非独立非执行董事

**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, 75岁, 马来西亚公民, 于2007年8月10日受委为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。他凭藉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。

Tunku Shahabuddin毕业于北爱尔兰首都贝法斯特的Queens University, 考获经济学理学学士学位后, 他加入Esso (M) Ltd, 开展他的经济学家事业。

他后来转攻金融业, 进入马来西亚银行旗下一家金融公司担任经理。之后, Tunku Shahabuddin展开了自己的事业, 业务涵盖制造业、生产业、贸易、建筑、金融、服务业、资讯技术等领域。目前, 除了担任Strateq Sdn Bhd(即以前的Kompakar Inc Bhd)和Strateq Systems Sdn Bhd(即以前的Kompakar E Systems Sdn Bhd)的执行主席之外, 他也是Iris Corporation Berhad的董事。

Tunku Shahabuddin在早前获委为Berjaya Assets Berhad的主席, 除此之外, 他也是Baker Hughes Inteq Sdn Bhd、Jotun (M) Sdn Bhd 和 DHL Worldwide Express(M)Sdn Bhd的主席。Tunku Shahabuddin是National Institute of Scientific Industrial Research (NISIR, 现称SIRIM)的就任会员/创始成员。Tunku Shahabuddin在各种社会活动中也很活跃, 他刚刚卸任雪兰莪跑马场俱乐部主席一职。在领导马澳商会(MABC)19年后之后, 他目前担任该商会永久荣誉主席一职。Tunku Shahabuddin曾担任马来西亚汽车协会(MAA)主席长达23年之久, 并担任国际旅游联盟(Alliance International de Tourism)亚太区主席, 马来西亚加拿大商会(MCBC)理事会成员, 以及马来西亚南南协会(MASSA)前委员会成员。他于1972年被委任为奥地利驻马名誉总顾问(Honorary Council General of Austria)。

Tunku Shahabuddin 曾获得无数荣誉头衔, 包括Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.), 一项由登嘉升州颁发的最高荣誉之一的头衔, 以及由森美兰最高统治者颁发(Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.)头衔。Tunku Shahabuddin是2000年年度“澳洲贸易委员国际大奖”(Austrade International Award)得主, 这是在澳洲出口表彰大会(Australian 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。



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

Dato' Abas Carl Gunnar Abdullah, 51岁, 挪威公民, 自2005年3月15日期担任Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行主席。2006年11月20日, 他被委任为非独立执行副主席。

他于1980年自瑞典的University of Gothenburg毕业, 获得化学文凭; 隔年, 他又获得挪威的University of Oslo的市场学文凭。1985年至1993年期间, 他担任Jotun Power Goating (M) Sdn Bhd 的董事经理。

1989年, 他开始与跨国公司APV Hills & Mills合作建设-租赁(build and lease)计划。1992年, 他与Stephen Tew Peng Hwee及其他投资者联手兴建Crystal Plaza。之后, 又兴建了Axis Business Park, Axis Plaza及Menara Axis.这些都是Axis-REIT上市时的核心产业组合。目前他是管理公司董事局(“董事局”)内执行委员会的主席及薪酬和提名委员会的成员。他也在数家经营产业发展与产业投资的私人公司担任董事。此外, 他从1999年开始担任Asix Development Sdn Bhd(“ADSB”)的董事。



## 董事局



**Stephen Tew Peng Hwee**  
非独立非执行董事

Stephen Tew Peng Hwee, 49岁，马来西亚公民，是 Axis REIT Managers Berhad 的非独立非执行董事。

1982年从英国Institute of Marketing获取文凭之后，Stephen展开了他的房地产经纪事业，至今已拥有自己的房地产经纪公司-Hectares & Stratas。他是马来西亚房地产经纪协会(MIEA)前主席，并在1998年至2004年间担任估价师、鉴定师及房地产经纪理事会的成员。

在过去18年里，他与其他投资者联手合作，专为投资收益而盖了许多让跨国公司租用的大升。1992年，他与Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah及其他投资者合资兴建Crystal Plaza，之后又建立Axis Business Park、Axis Plaza及Menara，这些都是Axis-REIT上市时的核心产业组合。他是位于吉隆坡泗岩沫的马来西亚第一家一站式家居装饰中心Stadec的持有人。目前，Stephen是董事局执行委员会及薪酬和提名委员会的成员。他也是数家私人投资控股公司的董事。



**Yin-Yong Lee Lao**  
非独立非执行董事

Yin-Yong Lee Lao, 58岁，菲律宾籍，于2007年10月23日起被委任为Axis REIT Manager董事局非独立非执行董事和审计委员会成员。他于1973年取得Ateneo de Manila University的文学士学位。他自2006年开始就担任上市公司Chemrez Technologies Inc的董事，同时他也兼任马尼拉数家私人公司的董事，包括D & L Industries Inc., Chemrez Inc, Aereo-Park Industries Inc, FIC Marketing Co. Inc, First in Colors Incorporated, Oleo-Fats Inc及LBL Industries Inc.。

在获委任为D&L Industries Inc及LBL Industries Inc.的主席之前，他曾经在担任董事的公司里担任财政长达7-12年之久。Yin Yong Lee Lao在管理公司拥有丰富的财资经验，也在工业公司管理方面拥有广泛的经验。

他担任菲律宾石化产品制造商协会和菲律宾聚苯乙烯包装委员会等机构的信托人。

他的兄长Alex Lee Lao, 除了是Axis-REIT的主要单位持有人外，也是Axis REIT Managers Berhad 执行副主席Data' Abas Carl Bunnar Bin Abdullah的替代董事。



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

Mohd Sharif Bin Hj Yusof, 71岁，马来西亚籍，于2007年8月10日受委担任Axis REIT Managers Berhad董事局的非独立非执行董事；同时他还是Axis REIT Managers Berhad审计委员会提名委员会的成员。

Mohd Sharif是英格兰及威尔士特许会计师协会的会员，他的事业横跨企业融资和会计两个领域。在1967年至1971年之间，他受雇于雪兰莪州政府，并于1972年至1973年之间担任Anglo Oriental Sdn Bhd的高级会计师；在1973年至1977年之间，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), 担任高级副主席和公司秘书长长达12年。

目前，他担任以下上市公司的董事：Ireka Corporation Bhd, Amanah Capital Malaysia Berhad (in liquidation), DFZ Capital Berhad 以及Atlan Holdings Berhad。

自1989年开始他也开始担任家族企业Setia Raya Sdn Bhd的董事。

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

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar B Tan Sri Dato' Mohamed Mansor, 42岁, 马来西亚公民, 自2006年11月20日起获委任为Axis REIT Managers Bhd独立非执行董事及薪酬和提名委员会主席。

被昵称为Dato' FD Iskandar的Y Bhg Dato' Fateh Iskandar B Tan Sri Dato' Mohamed Mansor是Glomac Berhad集团董事经理/首席执行官。Glomac是于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早年就读于江沙马来学院(MCKK), 在获得澳洲University of Queensland的法律学士学位后, 他再接再厉, 考取工商管理硕士学位(MBA)。

毕业后他现在澳洲执业律师, 随后返回马来西亚加入Kumpulan Perangsang Selangor Bhd(KPS), 担任企业经理一职。1992年他离开KPS, 加入Glomac, 担任业务发展部总经理, 从此在企业界平步青云。1997年2月, 他受委任进入Glomac的董事。

他目前还是马来西亚房地产发展商协会(REHDA)的副主席, 也是REHDA雪兰莪分部刚刚卸任的主席。他也是马来西亚产业股份有限公司(MPI)的董事, MPI是政府与私人界合作成立的公司, 旨在向世界各地的外国人推广马来西亚产业的投资及受有权资讯。他目前是马澳商会(MABC)的副主席, 马来人经济联合会(GABEM)雪兰莪分部的主席。GABEM是一个在国内马来族群内推广企业家精神的机构。他也是巫统雪兰莪州的财务长官。

Dato' FD Iskandar在不久前被受委任成为Media Prima Bhd的董事局成员, Media Prima Bhd是东南亚地区最大的综合性媒体公司, 在马来西亚拥有四家私人电视台, 电台, 印刷媒体, 新媒体, 户外广告等。他也是New Straits Time Press Bhd的董事。New Straits Time Press Bhd是大马国内三大主要报刊的出版商, 出版各式各样的杂志。New Straits Time Press的报纸还是亚洲最著名的报纸之一, 已经有160多年的历史。

他已经投身产业发展领域20多年, 专业知识和实战经验非常丰富, 在国内国际的同业之间获得广泛认同与尊重。身为业界响当当的人物, 他经常受邀担任各种论坛, 研讨会和同业大会的嘉宾主讲人, 与大家分享他精辟的见解和丰富的经验, 他还在国内国际主持各种与马来西亚产业有关的讲座。



**George Stewart LaBrooy**  
 首席执行官兼执行董事

George Stewart LaBrooy, 59岁, 马来西亚公民, 自2004年10月25日起即担任Axis REIT Managers Bhd的董事, 并于2005年3月22日被董事局委任为执行董事。2007年9月18日他再获委派出任营运总监(COO)兼执行董事。2008年8月5日, 他被调任为首席执行官(CEO)兼执行董事。

他毕业于University of Sheffield, 分别于1973年和1974年考获工程荣誉学士学位及商科研究生学位证书。目前, 他是马来西亚工程师协会(IEM)的会员。

1995年加入Axis Equities Sdn Bhd(ADSB的主要股东)之前, 他曾在马来西亚工业界担任高层管理人员的职位超过20年。在此期间, 他负责管理ADSB集团旗下两个建设及租赁项目, 并成立了ADSB的产业管理部, 此外他也领导集团旗下房地产的资产与租赁管理工作。

2003年11月, 他扮演先锋角色, 从ADSB共同股东拥有的产业中, 辨识适合注入马来西亚首个房地产投资信托的项目。这项计划于2005年8月3日, Axis-REIT在马来西亚证券交易所主板上市之日成功完成。

除了首席执行官的职务, 他还负责监督Axis-REIT的收购称略及投资者关系, 同时他还是执行委员会的成员。

他还是亚太房地产协会(APREA)的副主席, 马来西亚房地产投资信托管理公司协会(MRMA)的主席, 带领马来西亚信托联成一线, 向监管当局及财政部提出租金领域成长的改变。

他还是著名的区域传统及回教房地产投资信托主讲人, 曾受邀到新加坡, 杰达, 香港, 纽约和吉隆坡的研讨会发表专题讲演。

他也是数家产业发展及产业投资私人公司的董事。





主席献词



# 主席献词



致各单位持有人，

本人谨代表董事局，提呈Axis-REIT截至2010年12月31日止的财政年度常年报告。

## 纵览

2010年，全球经济开始摆脱自2008年爆发金融危机以来长期的经济衰退。各大银行的资本开始实现收支平衡，开始重新放贷，美国第二次货币量化宽松政策(QE2)加快了资本市场的流动性。

2010年，虽然马来西亚第4季度的经济增长速度放缓，只有5%的增长率，但全年经济增长率达7%。美国经济的复苏能力和持久力还会受到不确定因素的影响，所以必须继续采取货币扩张政策并进行财政刺激。尽管对通过区内贷款，持有政府有价债券以及公共部门和银行部门脆弱的资金缺口关注周边经济体漏洞以及其他国家和金融机构风险，欧元区主权债务危机依然存在；对于新兴市场，如亚太地区(日本除外)和金砖四国，当这

些国家遭遇因为热钱流入，运动以及一般价格和资产价格通胀等综合原因造成的泡沫经济风险时，需要关注的问题是宏观经济和金融的稳定性。

全球经济逆风意味全球经济发展和世界贸易发展速度放缓，所以根据外部需求，并结合国内公共开支及放缓的存货补充情况，继2010年+7%左右的刺激性复苏之后，2011年马来西亚真正的国民生产总值有望实现+5.5%的缓慢增长。虽然私人投资将受到经济转型计划(ETP)，外商直接投资(FDI)的回升，政府相关公司(GLC)的“资本性开支”和官联投资公司(GLIC)直接投资的增加，以及税收激励和非税收性激励等的支持，持续稳健增长的是以健康就业市场为基础的国内私人部门支出，以及因资本市场通货再膨胀和货币升值而逐步削减的补贴及正向财富效应/正向收入效应。

2011年马来西亚经济主题是企业支出的回升周期，主要是经济转型计划下的大型基建项目和入口点计划(EPPs)的实施。在撰写本报告的时候，政府已经确定了131个入口点计划中(EPPs)的18个或者说是其中13.7%的份额，这131个入口点计划的目标投资总额为7945亿令吉，而其中的投资额约为756亿令吉或者说占目标投资总额的9.5%。虽然面临各种不确定因素，本人依然很高兴地告诉大家Axis-REIT又走过了成功的一年。

## “达成目标”

基金会已经实现五(5)年的强劲增长，回顾过去，我很自豪地告诉大家，自上市以来，我们已经不断达成我们的目标甚至超越了单位持有人(股东)的期望。所以，本年度报告的标题为“达成目标”-本文对Axis-REIT的表现进行了总结。截至2010年12月31日年末，基金会的净租金收入从2009年的59,937,000令吉增长到2010年的76,252,000令吉，增长了27.22%。可分派收益也从2009年的42,878,000令吉增长到2010年的52,598,000令吉，上升22.67%。

与2009年的收益19,098,000令吉相比，截至2010年12月31日，重新估价的收益达45,593,000令吉，基金会的财务表现进一步得到提高。基金会的资产净值(“NAV”)因此也得到提高，达到2.01令吉，比截至2009年12月31日为止的2009年度的资产净值1.84令吉多了17个仙。

我们见证我们的产业组合从年初的二十一(21)项增长至截至2010年12月31日的二十六(26)项。资产管理规模(“AUM”)则从2009年的907,745,000令吉增至截至2010年12月31日为止时的208,897,000令吉，自上市以来首次超过10亿令吉大关，增幅达33.2%。资产管理规模达(“AUM”)达到12.09亿令吉后，我们又设定了新的目标，即努力达到20亿令吉的标线。

## 单位持有人的分利

管理公司的董事局很荣幸宣布2010年财政年度的每单位5.25仙的终期收入分派。这使每单位分利(DPU)从2009年的15.80仙提高至到2010年的16.00仙，出现1.27%的温和涨幅。尽管2010年9月流通单位显著增加了22.4%，这个结果也是非常出色的，这是迄今为止我们最大的增幅。我们现在持有的流通单位达375,901,000。

# 主席献词

## 2010年单位持有人会议

2010年8月25日，本公司举行一项单位持有人会议以期获得以下情况的审批

- 计划新招68,819,800新股，约占现有流通单位的22.4%
- 基金规模计划从307,081,200单位提高到375,901,000单位；
- 计划购入相关各方，如以49,000,000令吉买入Axis Technology Centre，以85,000,000令吉购入Axis PDI Centre。

我很荣幸地告诉大家，所有单位持有人一致同意批准所有以上决议。

2010年8月26日管理公司成功配售新单位，并于2010年9月15日在马来西亚证券交易所上市，我们的基金规模达到375,901,000单位。每个新单位定价为1.97令吉，相当于截至2010年8月25日为止的五(5)日成交量加权平均市场价(VWAMP)有折扣4.37%后之价格，并获得2.15倍的超额认购。建议配售所获收益用来减少借款，并为Axis-REIT提供足够的净空以便为2010年的新收购提供资金。

## 2011年马来西亚经济 - 增长缓慢但并没有停止

根据预测，自早期恢复性上升后，全球经济增长和大马本地经济增长将会放缓。据预测，世界真实GDP增长情况，自2010年第2季度达到顶点4.9%之后，将从2010年第3季度同期的4.6%减少到2010年第4季度同期的4%。同样，我们估计大马上个季度的经济表现与上年度同期相比上升了4%，从2010年第2个季度开始，季度增长速度已经放缓。毋庸置疑，经济放缓一定程度上反映了2009年经济衰退带来的退行性低基数效应。

2008至2009年实施的货币刺激方案和财政刺激方案的影响力在世界范围内开始下降，主要趋势包括欧元区的财政整顿，亚太地区(日本除外)和大型新兴经济体的货币政策正常化/货币政策的紧缩。在美国和马来西亚，2008年年末和2009年年初几乎已经花掉了财政刺激方案的3/4。我们的全球加权平局基准利率有小幅增加，从2009年12月1.92%的低位数上升到当前的2.18%，主要是亚太地区成员与主要经济体长期近零的利率相比的上升(最近的4.89%与2009年8月-9月之间4.28%的低位数)。

到2010年年末，只有美国和日本明显延长扩大了他们的经济刺激方案，特别是通过中央银行资产负债表，比如美联储通过的第二次量化宽松政策(简称QE2:6,000亿美元；QE1:1.7万亿美元)以及日本银行发行的10万亿日元外加向银行发行的短期借贷安排以及5万亿资产购置计划。2010年12月美国国会还通过了总额为8,580亿美元的两年期税收减免刺激方案，这是继2008年初美国前总统布什签署了价值1,680亿美元的一揽子经济刺激方案，以及美国现任总统奥巴马入主白宫后于2009年初批准的价值7,870亿美元的两年期经济刺激方案之后的第3套财政刺激一揽子计划。

根据短期前瞻性信号如主要经济指数以及全球购买制造指数(PMI)来看，目前的增长疲软可能一直持续到2011年上半年。特别是2010年第2季度到第3季度全球PMI呈下降趋势，一直超过50，显示全球制造业和服务业互动在未来3-6个月内会保持扩张势头。除做个指数之外，全球经济发展并未停止，

两位数的衰退威胁已经显著降低，这种情况最可能发生在美国，与不久之前的20%相比，美国目前的指数只有12.5%。

## 政府通过推出转型计划路线图，加快经济转型计划的发展。

目标与计划皆已落实。政府重申目标路线图里未来十年的核心宏观经济目标如下：

- 2011年-2020年GDP增长目标为6%；
- 将国民总收入(GNI)从2009年的6,610亿令吉(1,880亿美元)提升至2010年的1.7万亿令吉(5,230亿美元)；
- 将人均收入水平从2009年的6,700美金(23,788令吉)提升至2020年的15,000美金(48,000令吉)。

政府还承诺不会改变经济转型计划的其它关键因素和数字，即：

12大国家关键经济领域(NKEA)是马来西亚进入高收入发达经济体俱乐部的主推动力和催化剂。这些关键经济领域包括：1)电子电气；2)石油、天然气与能源；3)棕榈油；4)金融服务；5)旅游业；6)批发与零售业；7)教育行业；8)医疗保健行业；9)农业；10)商业；11)通讯内容及基础建设；12)大吉隆坡/巴生谷

达成上述宏观经济目标需要投资1.4万亿令吉，其中92%是私人投资，国内直接投资(DDI)与外商直接投资(FDI)比为73:27，非政府相关部门(non-GLCs)与政府相关部门(GLCs)之比为65:35。其余8%属于公共部门投资。

启动131项“切入点计划”(EPP)，通过这些切入点计划和投资在未来十年内为经济转型计划开启60个商业机会(BO)。

下一个十年将会创建330万个新就业岗位，其中63%将会是中高收入工作。就业市场的总体影响将翻三番，高收入阶层劳动人口的比例将从2009年的4%上升到2020年的11%，同一时期中等收入类别的人数将从2009年的39%上升至2020年的46%。

2011年下半年重新加速之前，2011年上半年的增长将有所放缓。从领先指数可以发现，我们预计2010年下半年全球和地区经济增长疲软将会一直持续到2011年上半年。我们预计马来西亚的实际国内生产总值增长率在2011年前上半年为4.7%，与2010年下半年预计的水平接近。

银行的想法是我们通胀率预测在2011年会逐步上升到2.5%(2010年为+1.7%)，比2008年高峰时段3.7%和5.4%的长期平均水平。更多的是渐进发展，货币升值对通胀也有所抑制，令吉与美元的汇率有望在2011年底达到3.00令吉-3.05令吉(2010年是3.10令吉-3.15令吉)。

#### AXIS-REIT-公司治理获奖得主

2010年9月，Axis-REIT荣获亚太房地产协会(APREA)颁发的新兴市场类最佳实践奖。该奖项是基于亚太房地产协会针对亚太地区产业基金和房地产投资信托管理最佳实践指南手册而设定的，因为管理公司和董事局所实践的高水准的公司治理，Axis-REIT毫无疑问地获此殊荣。

#### 拟议收入分配再投资计划

Axis-REIT目前是马来西亚第一家为了单位持有人的利益而引进收入分配再投资计划的房地产投资信托的第三家上市公司。根据这项计划，单位持有人有权选择接受现金分红或将其转换成新的股权单位。这样做可以使单位持有人以优惠的价格购买到新的单位，同时，管理公司可以筹集到更多资金将更多资产纳入我们的投资组合。

本年报另有专题介绍该计划更多详细情况。

#### 进行资产处理

董事局继续把工作重点放在提高投资组合的回报上面，当资产表现看起来到达顶点时，董事局会处置这些资产并重新投资到表现更好的资产上面。2010年，管理公司建议董事局和信托，Axis North Port LC出售后可获利800,000令吉。来年完成出售后会将这些收益分派给单位持有人。

#### 企业社会责任

Axis-REIT一直都在为马来西亚的孤儿院、学校和庇护所的可持续改善计划作出努力。今年，基金会向雪兰莪及联邦直辖区协会(Selangor and Federal Territory Association)的巴生弱智人士特殊学校捐赠了7万令吉，帮助他们建成了因资金不足而搁置的职业中心。

雪兰莪及联邦直辖区协会下属巴生弱智人士特殊学校成立于1964年，是一个非盈利性志愿组织。总部位于吉隆坡的 Wisma Harapan，由一群关心弱智人士的家长及志愿者发起，由Rotary Club of Klang and Port Swettenham赞助。最开始只有4个孩子和一名老师，现在该协会已经建了12所特殊学校和中心，为530多名具有不同程度的智力残障儿童提供庇护。我很荣幸地告诉大家该职业中心已经全面运行，每天都会帮助到很多来上课的学生。

#### 鸣谢

作为马来西亚第一家房地产投资信托基金，我们完成了五年计划目标，我们可以自豪地回顾我们取得了哪些成绩。我们的成功离不开团队成员的共同努力，我想感谢所有为我们的成功助力的每一位朋友。首先，我想感谢董事局各位成员，感谢您们在过去一年里提出的建议和作出的贡献；其次，我还想感谢我们的管理公司，感谢你们的杰出贡献，感谢你们引领着我们在过去五年里力争卓越，实现创新，实现骄人的增长业绩。

最后，我要感谢我们的客户和业务伙伴这么多年对我们的支持，我要感谢大家、我们的单位持有人，感谢你们多年来对我们的信任。

我有信心来年我们可以继续重新谱写我们的成功故事，为我们的单位持有人提供稳定的投资回报，实现基金会的持续增长。



YAM TUNKU DATO' SERI  
SHAHABUDDIN BIN TUNKU BESAR  
BURHANUDDIN

主席

2011年2月17日



## 管理公司报告

- 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
- 战略方向
- 其他法定信息

# 管理公司报告

管理公司很荣幸地向Axis-REIT的单位持有人呈上管理公司报告以及截至2010年12月31日审计后的财务报表。

## 2010年重点事项

- 尽管已增加了于2009年9月15日上市的68,819,800个额外单位，每单位分利仍增至16.00仙。
- 营业额从2009年的71,598,000令吉增至2010年的89,213,000令吉，涨幅达25%。
- 可供分派的收入从2009年的42,878,000令吉增至2010年的52,598,000令吉，涨幅为23%。
- 举行一项单位持有人会议，针对两项关联方交易寻求批准，及寻求私下配售68,819,800新单位，并提高本基金规模至375,901,000单位的具体授权。
- 通过以每单位定价1.97令吉，即相当于成交量加权平均市价折价4.37%的价格配售新单位，成功筹集到约133,427,000令吉。
- 单位价格已从截至2009年12月31日止的1.93令吉，回升至2010年12月31日止的2.37令吉，增长23%。
- 提供年度30%的单位持有人的总回酬<sup>1</sup>。
- 成功买进五(5)项新产业，价值237,269,000令吉。
- 提高了投资产业的价值，从2009年12月31日的884,962,000令吉增至2010年12月31日的1,178,682,000令吉。



- 为单位持有人引进收入分利再投资计划(IDRIP)，以便他们可以选择将收益分配转为Axis-REIT单位。
- 获得2010亚太房地产协会(APREA)新兴市场类最佳实践奖。

<sup>1</sup> 2010年度总回酬基于单位价格的变动及2010年16仙的总收入分配。

自Axis-REIT于2005年8月3日在马来西亚证券交易所上市以来，管理公司的工作重点是对产业组合进行积极主动的管理并促进产业组合的不断成长，目的是为单位持有人带来优质回报。此外，管理公司在年内成功收购了五(5)项产业，这些产业可以进一步加强投资产业组合，提高可以发给单位持有人的分利，同时增加产业组合的多元化性。该年度的业绩显示，管理公司实现了承诺，为单位持有人的利益递交了一份优异的成绩单。

# 管理公司报告

## AXIS-REIT之主要活动和目标

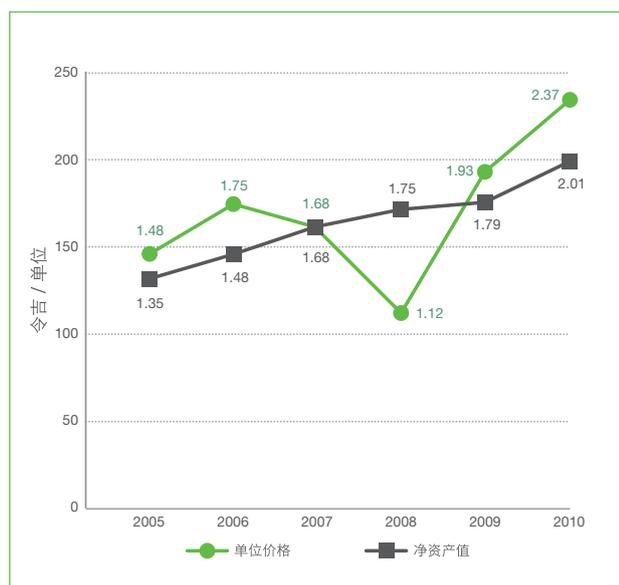
Axis-REIT乃是一项按照契约成立的房地产投资信托,并主要受到证券法令(如《证券监督委员会法令》第2(1)条文说规定),证券监督委员会(“证监会”)的房地产投资信托指南,马来西亚证券交易所的上市条例,存管规定及税收法律与规定(统称为“适用的法律和规定”)的管制。

管理公司及作为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转换为回教房地产投资信托,管理公司及信托公司已签署志期2009年4月3日的修正及重速契约,该契约已修改并简化,已遵守证监会的房地产投资信托指南。

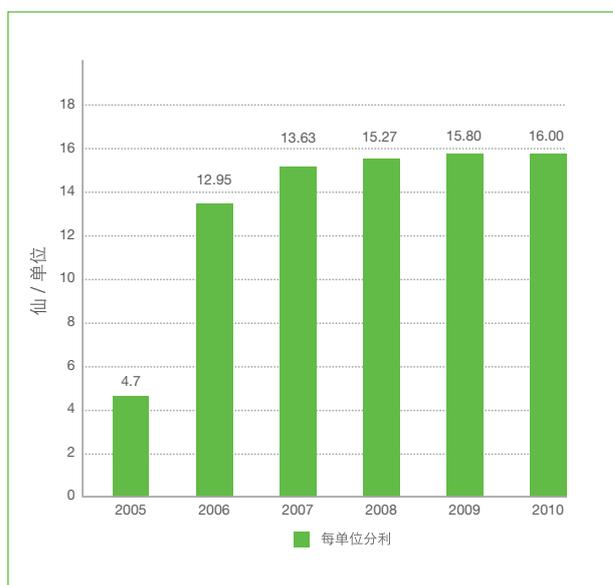
成立Axis-REIT的主要目的乃是为了拥有并投资商业地产,办公升及工业房地产。本基金的主要目标是:

- 为单元持有人提供收入分派;及
- 让本基金的每单位净资产值得长期成长。

## 保持动力



本基金表现



每单位分利

Axis-REIT乃是证券交易所上市的所有股项中规模最大的办公升/工业房地产投资信托公司,说管理的产业空间多达4,288,055平方尺,涵盖26项产业及5种资产类型。我们的资产坐落在位置优越的地方,租户来源多样,租户业务素质高而且多元化。我们在此领域依然是市场领跑者,并已成为所有单位持有人的利益带来成长。

我们之所以获得上述所有成功,主要归功于管理公司的四项管理原则:

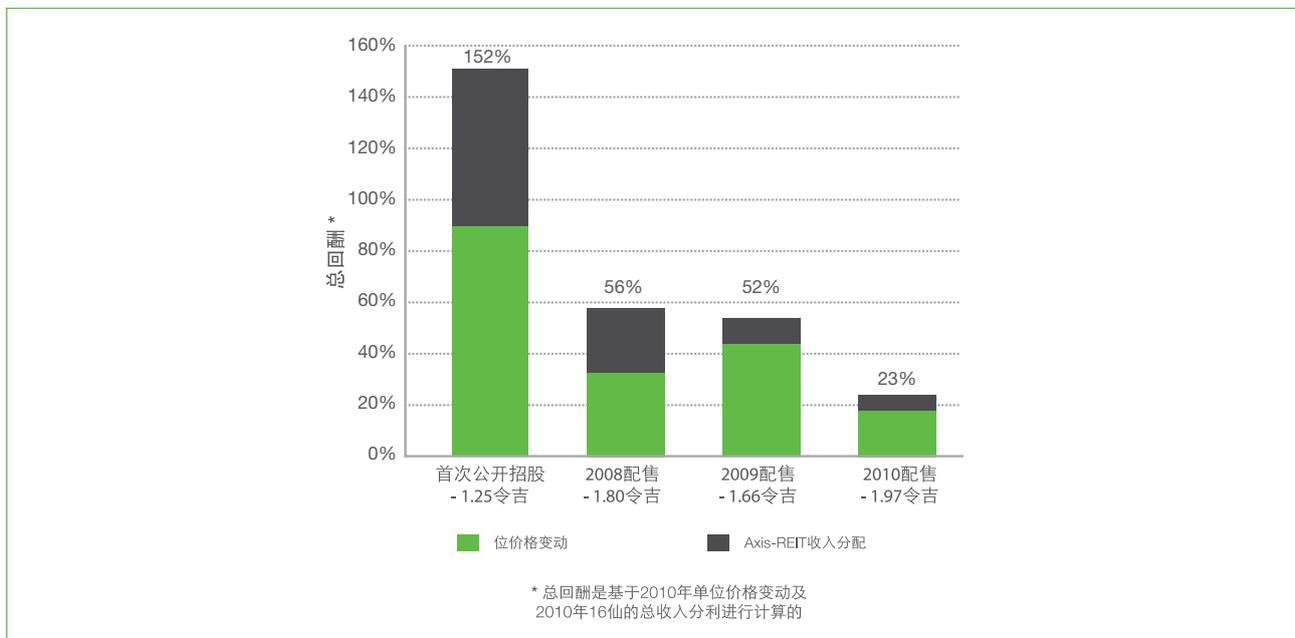
- 审慎的资本管理和风险管理
- 可增进收益的资产买卖
- 卓越的投资者关系,及
- 积极主动的资产管理和租户管理

2009年，许多房地产投资信托通过稀释性资本筹集行动来提振他们的资产负债表和再融资债务，管理公司 谨慎等待市场复苏，在2009年8月通过配售行动筹募到约51,180,200新单位(约85,000,000令吉)，定价仅是5日成交量加权平均市价5.3%的小幅折扣，并在2010年8月配售68,819,800单位，筹集到133,000,000令吉。

两次配售活动反响都很好，2009年获得3.03倍的认购，2010年获得3.15倍的认购，显示市场对我们的基金信心十足。

募集到的资金用来削减借贷/融资金额，以便管理公司立即开始收购可以增加收益的资产。通过对这个流程进行管理，我们几乎可以立即让募集到的基金发挥有效的作用，虽然拥有更大量的流通单位，但可以消除稀释投资人回报带来的风险。

谨慎的资本管理使得 Axis-REIT 以2010财务年度每单位5.25仙的终期分利和16.00仙的年度单位分利来回馈单位投资人，比上一年提高了1.27%。自上市以来，管理公司成功配售了170,000,000单位，为单位持有人提供稳定增长的收入分利和资本收益。投资购入Axis-REIT首次公开招股(IPO)的单位持有人现在已经获得152%的回报总额。同样，参与我们配售活动的单位持有人也获得如下收益：



这些策略已使我们的单位价格回升23%，截至2010年12月31日达到2.37令吉，以超过该基金净资产价值(NAV)18%的溢价进行交易。

为方便阅读及参考，今年的年报将分为几个部分进行阐述：

- 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
- 战略方向
- 其它法定信息

# 管理公司报告

## 财务分析

### 表现摘要

	2010	2009	2008	2007	2006
资产总值(千令吉)	1,208,897	907,745	726,371	581,857	411,781
净资产总值(千令吉)	755,230	565,650	467,985	334,652	294,109
流通单位(单位)	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日止	2.01	1.84	1.83	1.63	1.43
- 年内最低净资产值	1.79	1.74	1.63	1.43	1.35
- 年内最高净资产值	2.01	1.84	1.83	1.63	1.43
每单位闭市价(令吉)	2.37	1.93	1.12	1.85	1.68
年内最高交易价格(令吉)	2.40	2.07	1.91	2.28	1.83
年内最低交易价格(令吉)	1.92	1.08	1.00	1.60	1.63

### 业绩摘要

	2010	2009	2008	2007	2006
总毛收入(千令吉)	89,213	71,598	63,331	46,819	40,931
产业总开销(千令吉)	(12,961)	(11,661)	(9,876)	(8,639)	(7,802)
租金净收入(千令吉)	76,252	59,937	53,455	38,180	33,129
利息/盈利收入(千令吉)	638	272	111	8	37
投资产业合理价值之变动(千令吉)	45,593	19,098	24,478	40,613	16,517
按摊销成本计价的金融负债净收益*(千令吉)	3,210	-	-	-	-
总收益(千令吉)	125,693	79,307	78,044	78,801	49,683
非产业总开销(千令吉)	(24,292)	(17,331)	(14,595)	(10,197)	(6,501)
税收**(千令吉)	(52)	-	-	-	-
总净收入(千令吉)	101,349	61,976	63,449	68,607	42,922
包括:					
- 已实现税后收入(千令吉)	52,598	42,878	38,971	27,994	26,405
- 未实现税后收入(千令吉)	48,751	19,098	24,478	40,613	16,517
每单位收益(已实现)(仙)	16.06	15.77	15.46	13.60	12.82
每单位收益(已实现+未实现)(仙)	30.95	22.81	25.18	33.32	20.85
每单位分利(仙)	16.00	15.80	15.27	13.63	12.95
分派收益率(根据闭市价)(%)	6.75	8.19	13.63	7.37	7.71
每单位收益率(根据闭市价)(%)	13.06	11.82	22.48	18.01	12.41
管理开销比率(%)	1.14	1.22	1.35	1.38	0.99
年度总回酬*** (%)	35.86%	84.14	(16.98)	28.13	9.52
平均总回酬(3年)(%)	34.34%	31.76	6.89	27.60	-

\* 根据国际财务报告准则FRS139条的规定贴现租户存款的未实现收益。

\*\* 潜在房地产收益税的递延税拨付来自于对Axis North Port LC 1的处置。

\*\*\* 基于单位价格和每单位收益变动。

总毛收入及租金净收入的增长

在该年内，Axis-REIT已经成功完成 Seberang Prai Logistic Warehouse 1, Seberang Prai Logistic Warehouse 2, Tesco Bukit Indah, Axis PDI Centre 和 Axis Technology Centre 五项产业的收购行动，该年的产业数目因此从21项增至26项，使Axis-REIT的收入从2009年的71,598,000令吉增加了24.6%，达到2010年的89,213,000令吉。其它使收入有所增长的因素是2010年租金取得8.9%的正向调整。

2010年每项产业的收入，产业开销及租金净收入摘要如下表所示：

产业名称	毛收入 令吉	产业开销 令吉	租金净收入 令吉
Axis Plaza	2,707,427	802,118	1,905,309
Axis Business Park	11,352,975	1,599,030	9,753,945
Crystal Plaza	9,850,500	1,255,020	8,595,480
Menara Axis	9,833,115	1,633,589	8,199,526
Infinite Centre	3,577,798	646,747	2,931,051
Wisma Kemajuan	5,251,814	1,594,675	3,657,139
Axis North Port LC1	1,112,007	506,571	605,436
Kayangan Depot	1,813,144	620,757	1,192,387
Wisma Bintang	2,860,000	350,698	2,509,302
Axis Shah Alam DC 1	1,381,315	217,891	1,163,424
Giant Hypermarket	3,130,374	269,298	2,861,076
FCI Senai	1,311,542	78,223	1,233,319
Nestle Office & Warehouse	625,030	68,918	556,112
Quattro West	2,025,370	624,786	1,400,584
Kompakar CRC HQ	3,437,676	212,412	3,225,264
Niro Warehouse	1,560,000	158,221	1,401,779
BMW Centre PTP	3,448,755	279,274	3,169,481
Delfi Warehouse	1,306,368	176,914	1,129,454
Axis Vista	3,501,143	749,953	2,751,190
Axis Steel Centre	7,055,700	538,250	6,517,450
Bukit Raja Distribution Centre	5,976,837	286,361	5,690,476
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^	1,193,094	55,253	1,137,841
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^	471,121	23,492	447,629
Tesco Bukit Indah ^^	1,541,620	100,997	1,440,623
Axis PDI Centre ^^	2,186,625	76,881	2,109,744
Axis Technology Centre ^^	701,954	34,195	667,759
	<b>89,213,304</b>	<b>12,960,524</b>	<b>76,252,780</b>

^ 收购于2010年3月5日  
 ^^ 收购于2010年10月1日  
 ^^ 收购于2010年10月15日  
 ^^ 收购于2010年11月15日

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造册盈利收入达638,000令吉。该增长来自于2010年9月68,819,800新单位上市后，在到期日偿付贷款之前获得的133,400,000亿令吉的净收益。

投资产业公允价值的变动

我们所投资物业的公允价格有正向的变动，这些投资物业是由独立注册估价师根据该物业上一年度收购价/最近估价进行评估后的估定价值的盈余。该盈余数额达45,593,000令吉。

# 管理公司报告

## 非产业总开销

非产业总开销详情如下:

	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*	7,334	6,061	5,817	4,124	3,078
呆账注销/(呆账回收)	(108)	-	-	144	119
疑帐备抵/(拨回)	213	54	158	(125)	167
融资/借贷成本	-	739	227	600	65
回教贷款成本/传统利率开销	16,853	10,477	8,393	5,454	3,072
非产业总开销	24,292	17,331	14,595	10,197	6,501

\* 专业费包括管理公司费用、信托公司费、估价费、审计费和税务费。

### 行政及专业费

与2009年相比，2010年的行政费及专业费增加了21%，主要是因为70,000令吉的企业社会责任开销及管理公司费随着Axis-REIT的净资产值增长而走高。

### 呆账注销

今年，Axis-REIT成功地从2006年抵销的呆账中注销 108,000令吉。

### 疑帐备抵

疑帐备抵金额从2009年的54,000令吉上升到2010年的213,000令吉。

### 回教融资成本/传统利息开支

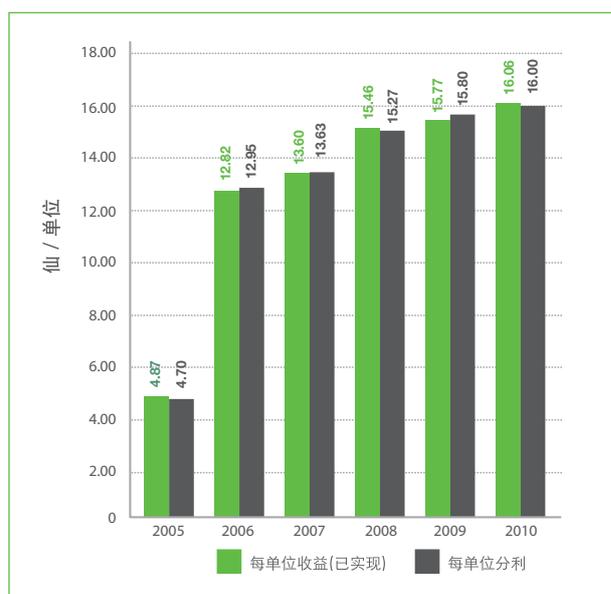
因为借贷/融资成本上升的原因，与2009年相比，2010年的利息成本/回教融资成本有所上升。但是，由于2010年间由马来西亚国家银行规定的隔夜政策利率(“OPR”)有75个基本点增幅，使回教融资成本从2009年的2010年的4.11%上升到2010年的4.48%。

## 每单位收益

已实现的每单位收益从2009年的15.77仙增至2010年的16.06仙。该收益是基于已发行单位数量的平均加权。

## 每单位分利(“DPU”)

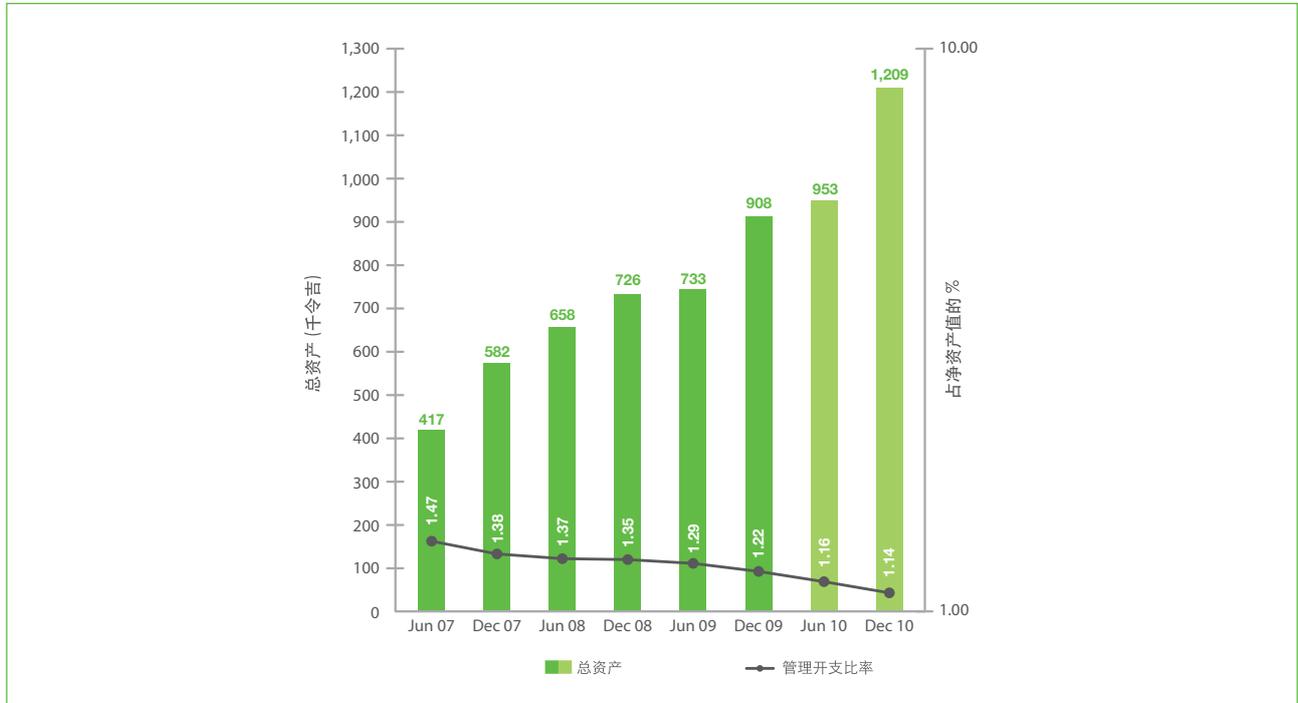
每单位收益从2009年的15.80仙增至2010年的16.00仙。Axis-REIT于2008年、2009年和2010年分别配售50,000,000、51,180,200和68,819,800新单位。尽管在过去三年一共增加了170,000,000单位，但还不能证明Axis-REIT所做的配售在性质上属于非稀释性配售，但根据下表所示，已经向单位持有人提供了更好的每单位分利回报。



每单位收益(已实现)和每单位分利

管理开支比率("MER")

2010年的管理开支比率与2009年1.22%的相比, 已经降到1.14%。下表显示了自2007年以来, 管理开支比率在基金资产总额中的变动情况。



管理开支比率与总资产对比

资本管理

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。2010年, 凭借我们谨慎的资本管理策略, 我们已经成功集资, 收购资产并将我们的资产负债率保持在35%的基准线以内。

2010年资本管理三大重要里程碑是:

1. 继续保持我们短期、中期和长期融资需求之间的平衡

从2008年11月底到2009年上半年, 马来西亚国家银行对隔夜政策利率方面进行一系列大幅度削减, 150个基点达到一年2.00%历史新低。管理公司趁着这个低利率环境, 在该年内将我们约50%的到期债务转换成一项170,400,000令吉的3年和5年期回教期限贷款(“期限贷款”), 并只保留50%的到期债务为银行的短期循环信贷便利。

这种期限贷款由联昌回教银行和大众回教银行共同提供。管理公司十分荣幸能将大众回教银行, 一家马来西亚三大顶级回教融资机构之一纳入基金的银行专家小组内。

期限贷款的期满所有权如下, 在相关所有权末需一次性偿还本金:

- 70,400,000令吉 - 从2009年7月初期提用贷款日起3年后

- 100,000,000令吉 - 从2009年11月初期提用贷款日起5年后

50%的期限贷款建立在固定利率的基础上, 而其余的50%则建立在浮动利率的基础上。为了针对浮动部分可能出现盈利率波动进行对冲, Axis-REIT签署一项回教盈利率互换协议, 因而从有利的利率环境下得益, 将170,400,000令吉的期限贷款的整个期限都锁定在固定利率上。

2010年我们必须筹集到更多的基金用来收购新的投资物业, 所以我们采取了下列基金投资策略:

1. 接受大马渣打回教银行50,000,000令吉的3年期浮动利率的期限贷款。Axis-REIT与同一家银行签署一项回教盈利互换协议, 针对利率进行对冲, 并保证Axis-REIT的浮动利率风险维持到约为贷款总额的50%。

# 管理公司报告

2. 接受联昌回教银行和大众回教银行联合提供的60,000,000令吉的短期桥式融通。灵活变通的短期贷款能帮助Axis-REIT满足其融资需求。由于期限短，Axis-REIT可以利用这些贷款购买新的投资物业，之后一旦负债比率超过35%，就可以通过股权配售赎回贷款。

对贷款届满期和回教利率风险进行管理，是Axis-REIT在2010年投资策略不可分割的一部分。借贷/融资和利率/回教盈利率的往年记录请参考下表：

	2010	2009	2008	2007	2006
贷款/融资总额(千令吉)	416,009	308,932	230,456	209,816	88,089
资产总额(千令吉)	1,208,897	907,745	726,371	581,857	411,781
负债	34.46%	34.03%	31.73%	36.06%	21.39%
有效利率/盈利率*	4.48%	4.11%	4.28%	4.39%	4.38%
短期贷款/融资百分比	48%	47%	100%	100%	100%
中期/长期贷款/融资百分比	52%	53%	-	-	-

\* 为便于比较，有效利率不包括融资的附加成本。

## 2. 资本筹集-成功配售68,819,800 Axis-REIT新单位并于证券交易所上市

2008年8月4日，管理公司向马来西亚证券交易所宣告，计划配售120,000,000 Axis-REIT新单位(“首次招股规模”)分批发售，一旦当管理公司预料基金的负债比率会超过40%。该项提议于2008年9月2日获得证监会的批准。

由于2008年9月开始的全球金融危机，全球股价和房地产投资信托价格，包括MREITs都发生崩溃的情况，管理公司将2008年的配售计划无限期延迟。

随着2009年中期经济回暖，市场氛围也有所改善，Axis-REIT单位的价格也超过了每单位资产净值。这为本基金提供了良好的机会，推出第一批51,180,200单位，相当于现有发行单位的20%。(“2009年配售情况”)。

为了获得发行新单位的一般性授权，获得一致通过，于2009年8月20日召开单位持有人会议。

2009年8月底，通过私募方式成功发行新单位，并于2009年9月10日在马来西亚证券交易所上市。2009年的配售活动获得资本市场的强烈反响，超额认购达2.03倍。配售价格以过去5天成交量加权平均市价为基础，到2009年8月24日达1.75令吉。配售价格按每单位1.66令吉发行，相当于过去5天成交量加权平均市价的5.14%，与该地区尝试集资的其它房地产投资信托提供的大幅度折扣形成鲜明对比。

鉴于2009年的成功配售，以及Axis-REIT对将要收购的投资物业之有力酝酿，2010年初，管理公司得到证监会的批准，允许Axis-REIT配售证监会2008年最初批准的120,000,000单位中未发行的剩余68,819,900个单位，(2010年配售活动)相当于现有发行单位的22.4%(“具体批准函”)。证监会于2010年3月12日批准；2010

年8月25日，Axis-REIT获得了单位持有人的同意，开始2010年的配售活动。

该配售活动的反响非常热烈，到2010年8月实现2.15倍超额认购-是迄今止我们所有配售活动的最好记录。2010年的配售价格为每单位1.97仙，相当于前5日成交量平均加权市价的4.37%，到2010年8月26日为2.06令吉。

新单位于2010年9月15日成功上市，筹集到133,000,000令吉的资金，用来减轻贷款，以便管理公司可以加快速度购入2010年第四季度签约的资产。



### 3. 引进收入分派再投资计划("IDRP")

2011年2月，管理公司宣布一项计划，可以使单位持有人根据2011年实行的计划将其所有的收入分派转变成基金单位。

Axis-REIT是马来西亚第三家引入该计划的上市企业。引进这种计划，在管理公司配售股票时，单位持有人就可以按管理公司向机构购买人配售的同样条件购买Axis-REIT的单位，从而使单位持有人可以从提供的折扣中获利。

此外，筹集到的资金还可以进行管理，避免性质上找到摊薄稀释，并且可以使用基金对组合里的项目进行提升。

本报另有关于IDRP更详尽的介绍

#### 风险管理

管理公司意识到有效的风险管理是管理公司业务策略的重要部分。这种风险管理确保收入分派不会出现不利的分裂，并能减轻任何可能对所有单位持有人造成的不利影响。

#### 1. 流动性风险

如今，管理公司已经将Axis-REIT的贷款/融资来源多元化至5家大型银行。随着这项多元化措施，我们在各贷款银行的风险集中度已经降低，而且每家银行所提供的融资/贷款都有充足的抵押。此外，截至2010年12月31日，本基金52%的贷款总额为中期/长期贷款，即3-5年期限贷款。

目前本基金拥有的26项产业中11项为无抵押负担资产，使我们未来有进一步的举债空间。

#### 2. 利率风险

截至2010年12月31日为止，我们共拥有总额为450,400,000令吉的基金便利，我们已经利用416,609,000令吉，或占总资产的34.5%。

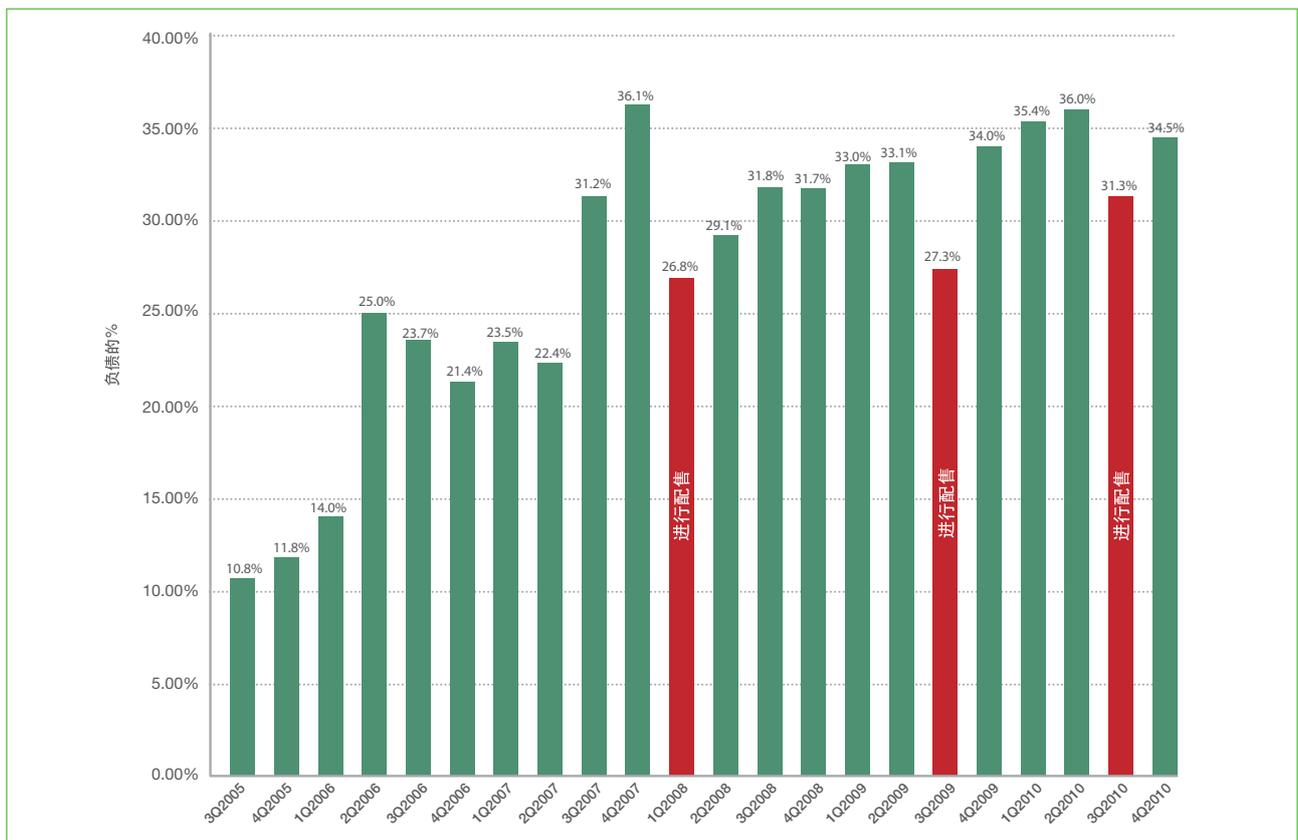
其中，218,609,000令吉为全面获对冲盈利率的3-5年期限贷款。我们知道，2011年的盈利率还有进一步上升到可能，管理公司正在探讨将另一批可循环信贷转换成定息期限贷款。

目前，截至2010年12月31日止，基金享有4.48%的有效平均利润率。

#### 3. 负债风险

管理公司已经了解全球金融危机的风险对银行借贷所产生的影响，作为其长期性稳健的资产管理策略的一部分，管理公司会继续保持35%的最大负债比率警戒门槛

下面的图表显示了Axis-REIT自上市以来的过往负债水平。



# 管理公司报告

## 债务期满风险概况

我们的债务期满风险概况之摘要如下表所示：

	2010	2009	2008	2007
借贷/融资总额(千令吉)	416,009	308,932	230,456	209,816
定息借贷/融资(千令吉)	218,609	163,932	-	-
定息占借贷/融资总额的百分比(%)	52%	53%	-	-
有效利率/利润率	4.48%	4.11%	4.28%	4.39%
借贷/融资的加权平均期限	2 to 3年	2-3年	< 1年	< 1年
利息保障倍数(倍)	4.12	5.09	5.64	6.13

## 4. 估值风险

管理公司意识到所有投资物业拥有合理估值之重要性。所有物业至少每年重新估值一次，以确保资产负债所含的价值能够反映当前市场价值并符合FRS140会计准则。

所有投资物业于年内的合理价值变更摘要如下：

序号	产业名称	重新估值前 账面净价 令吉	市场价* 令吉	未实现 损益 令吉
1	Axis Plaza	29,500,000	31,000,000	1,500,000
2	Axis Business Park	105,971,990	107,000,000	1,028,010
3	Crystal Plaza	89,805,375	96,000,000	6,194,625
4	Menara Axis	94,119,394	95,800,000	1,680,606
5	infinite Centre	34,701,630	36,000,000	1,298,370
6	Wisma Kemajuan	53,613,980	53,630,000	16,020
7	Axis North Port LC 1	15,413,483	14,300,000	(1,113,483)
8	Kayangan Depot	22,059,300	20,000,000	(2,059,300)
9	Wisma Bintang	38,770,000	47,000,000	8,230,000
10	Axis Shah Alam DC1	18,935,680	19,000,000	64,320
11	Giant Hypermarket	39,000,000	39,000,000	-
12	FCI Senai	14,000,000	14,000,000	-
13	Nestle Office & Warehouse	7,600,000	8,200,000	600,000
14	Quattro West	44,940,038	52,000,000	7,059,962
15	Kompakar CRC HQ	40,000,000	40,000,000	-
16	Niro Warehouse	14,500,000	15,600,000	1,100,000
17	BMW Centre PTP	27,149,600	28,500,000	1,350,400
18	Delfi Warehouse	13,500,000	13,500,000	-
19	Axis Vista	35,561,190	35,600,000	38,810
20	Axis Steel Centre	75,000,000	75,000,000	-
21	Bukit Raja Distribution Centre	80,200,000	80,600,000	400,000
22	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	17,695,315	18,990,000	1,294,685
23	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	6,980,902	7,490,000	509,098
24	Tesco Bukit Indah	76,749,821	85,000,000	8,250,179
25	Axis PDI Centre	86,145,797	92,000,000	5,854,203
26	Axis Technology Centre	49,703,287	52,000,000	2,296,713
<b>总计</b>		<b>1,131,616,782</b>	<b>1,177,210,000</b>	<b>45,593,218</b>

\* 本年度内基于独立注册估价师评估的市场价格。

所有估值都由证监会批准的独立注册估价师负责，Axis-REIT目前有一个由七(7)名注册估价师组成的评审团，负责对基金进行产业估值。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单位持有人的评估模式。与证监会对房地产信托投资基金的准则一样，基金会的政策必须保证任何估价师都不得对任何特定物业进行连续两(2)次的全面综合评估。

下表是Axis-REIT对所有产业的市场价格，每平方米市价以及投资支出的总结。可以向我们所有的单位持有人显示本基金为资产付出了什么，以及了解这些资产当今的价值。

	市场价 千令吉	市场价 令吉/平方米	投资总花销 (包括提升) 令吉/平方米
Axis Plaza	31,000,000	263	191
Axis Business Park	107,000,000	314	249
Crystal Plaza	96,000,000	472	278
Menara Axis	95,800,000	548	430
Infinite Centre	36,000,000	246	175
Wisma Kemajuan	53,630,000	267	165
Axis North Port LC1	14,300,000	107	99
Kayangan Depot	20,000,000	122	102
Wisma Bintang	47,000,000	272	189
Axis Shah Alam DC 1	19,000,000	172	177
Giant Hypermarket	39,000,000	283	280
FCI Senai	14,000,000	102	92
Nestle Office & Warehouse	8,200,000	298	267
Quattro West	52,000,000	498	471
Kompakar CRC HQ	40,000,000	381	358
Niro Warehouse	15,600,000	93	89
BMW Centre PTP	28,500,000	176	170
Delfi Warehouse	13,500,000	103	98
Axis Vista	35,600,000	302	280
Axis Steel Centre	75,000,000	204	180
Bukit Raja Distribution Centre	80,600,000	177	159
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	18,990,000	179	167
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	7,490,000	179	167
Tesco Bukit Indah	85,000,000	364	329
Axis PDI Centre	92,000,000	44	41
Axis Technology Centre	52,000,000	305	291
	<b>1,177,210,000</b>		

# 管理公司报告

## 5. 租户及信贷风险

我们不断紧密观察我们租户的表现，因为这是我们收入管理的核心。我们实施严谨的程序对租户的信誉进行评估，并采取行动将付款方面的任何失误降至最低。

Axis-REIT业绩的强韧度取决于其组合的多元性，因此能够将租户集中对本基金收入流所形成的风险降到最低。

现在，Axis-REIT拥有26项产业和106个租户，许多租户是财力雄厚的跨国企业和公开上市公司。

### 我们的十大租户

1. Konsortium Logistik Bhd
2. IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
3. Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd
4. Tenaga Nasional Bhd
5. Strateq Data Centre Sdn Bhd (formerly known as Kompakar CRC Sdn Bhd)
6. BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
7. Scope International (M) Sdn Bhd
8. GCH Retail (M) Sdn Bhd'
9. Cycle & Carriage Bintang berhad
10. Fujifilm (M) Sdn Bhd

现在，前十大租户的租金占信托基金总收入的52%，2010年达到46,459,000令吉。2010年大型新租客为基金会增添了收入，是年租金收入有大幅增长。

	2010	2009	2008	2007	2006
前十大租户占毛收入总额的份额	52%	47%	52%	51%	56%

### 疑帐拨备

截至2010年12月31日止的疑帐拨备为105,000令吉，与2009年相比，增加了51,000令吉，占本基金总收入的0.12%。积极关注应收帐款以及良好的内部信贷控制程序也早就了这个低数字。

疑帐拨备(千令吉)	2010	2009	2008	2007	2006
疑帐拨备/呆账注销	105	54	158	19	286
贸易应收款项	3,893	3,371	1,858	1,889	991
总毛收入	89,213	71,598	63,331	46,819	40,931
疑帐拨备/呆账注销占总营业额的%	0.12	0.08	0.25	0.04	0.70

### 风险管理构架

2009年，管理公司实施风险管理架构，以应付本基金和管理公司在营运上会面对的所有可能风险。

2010年，我们内部审计公司 Baker Tilly Monteiro Heng每个季度对企业的内部做法进行检查，看其是否符合《上市公司治理准则》及《APREA最佳实践标准》的规定。再将这些报告呈交给审计委员会和董事局。管理公司已经采取行动处理那些已经确定的风险。

## 回教教义合规报告



站立着从左到右依次为: Encik Mohd Nasir Ismail, Ustaz Mohd Bakir Hj Mansor & Encik Razli Ramli of IBFIM

自2008年12月11日, Axis-REIT成为世界上第一家回教办公/工业房地产信托投资。在成功分类后的两年内, 我们获得来自组织机构和散户领域的回教投资人的积极参与。

Islamic Banking and Finance Institute Malaysia Sdn. Bhd. ("IBFIM")为本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, 投资流程以及其它运营及行政事宜, 为管理公司提供专业的指引。
- 评估Axis-REIT的潜在租户和将要收购的新产业, 确保新租户的所有活动和/或非准入的组合/出资情况符合回教教义咨询理事会("SAC")所设定的可接受基准内。
- 为中期报告(若有)及年报提供认证, 证实Axis-REIT是否遵照证监会的回教房地产投资信托指南进行管理。
- 当一项投资, 工具, 系统, 程序和/或流程存在任何歧义或不确定性时, 与证监会的回教教义咨询理事会进行磋商, 以及
- 协助及出席任何管理公司, 证监会和/或任何其他有关当局召开的任何特别会议。

管理公司很荣幸地报告, 在IBFIM的指导下, 本基金符合回教教义规定, 目前非准许活动所带来的收入水平为6%, 一直低于2008年12月8.2%的收入水平,



非准许的活动水平

因为Kenanga Investment Bank (肯纳格投资银行) 在Quattro West的新租约, 非准入水平从2009年的5.50%增长至2010年的6.00%, 肯纳格租用Quattro West的地方用来存储及进行其他相关活动。只有12%在马来西亚证券交易所进行交易的证券被认为是符合非回教教义规定的证券(根据截至2010年11月26日, 符合回教教义的证券名单), 肯纳格对于Axis-REIT来说是一个可以接受的租户, 但是Axis-REIT还需将肯纳格归为混合活动租户。但是管理公司相信, 随着2011年两处新物业即PTP D8 和 Axis Eureka的落成, 非准入活动的水平会有所下降。

# 管理公司报告

## 业务拓展报告

### 2010年收购行动

管理公司很荣幸地宣布，我们已经达成我们的第一个成长目标，即资产规模已经超过1,000,000,000令吉。事实上，截至2010年12月31日为止，我们旗下所管理的投资物业的价值已达到了1,180,000,000令吉。

房地产投资信托若要拥有所需活力并获得散户投资者和机构投资者的青睐，股票流通性和组合规模都是关键所在。管理公司一直将成长视为核心策略。

为了替这些收购活动募集资金，管理公司于2010年8月成功配售68,819,800新股份，这些股份将于2011年9月15日上市。配售活动将为本基金募集到1.33亿令吉以用于购买并扩张产业组合。

2010年Axis-REIT已经完成对五(5)项资产的收购，价值为237,300,000令吉，并宣布2011年还将进一步收购价值83,000,000令吉的资产。

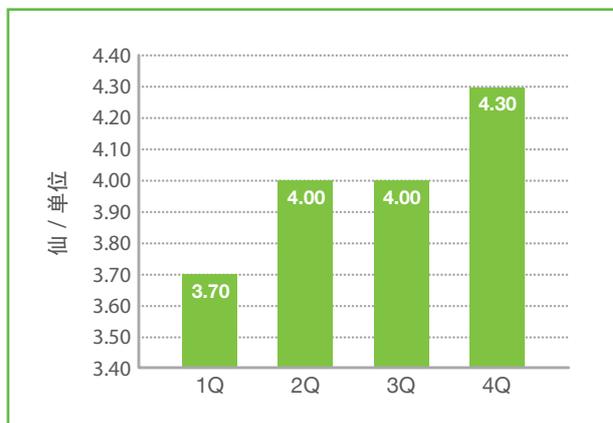
我们很荣幸地宣布，通过配售新股，我们已经成功把握集资的平衡，并把握好时机，准备向可增进收入的收购进行注资，以便将那些因延迟收购产生的负面盈利降至最低。尽管9月新股上市，第4季度的每单位分派仍出现井喷。

我们的工作重点仍旧是：

- 长租A级租户的物流设施
- 未来具有重新发展潜能的主要地带之多元化租户办公室或办公升/工业产业
- 零售仓储
- 商用物业

2010年收购以下物业后，Axis-REIT已经成功提高了产业组合的规模与价值。

第1项和第2项收购：  
Seberang Prai物流仓库1和2



2010年各个季度的每单位分利



Seberang Prai 物流仓库1



Seberang Prai 物流仓库2

我们成功地谈妥了《销售及回租协议》，收购了 IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd's 的房地产并于2009年11月19日签署协议。

本协议涵盖三处资产的收购，即Seberang Perai, Pulau Pinang的Bukit Raja Distribution Center和两处物流仓库。2009年12月14日完成对Bukit Raja Distribution Center的收购，收购价71,750,000令吉，比市场价格低11.8%，可以为单位持有人提供约7,560,000令吉的资本收益。

2010年3月5日完成对位于Seberang Prai 的两处物业的收购，收购价为24,250,000令吉，比市场价低9.2%，可以为单位持有人提供约1,780,000令吉的资本收益。

这些资产的优势在于，所在地段好，租户素质高，带两期15年一期的租约，第一期头前9年租金可固定递增。

**第3项收购：**

Tesco Bukit Indah, Johor Bahru



位于Johor Bahru的Tesco Bukit Indah hypermarket是在我们所收购的投资组合中加入的第二处零售仓库，对于本基金来说，这次收购最吸引人的地方在于该物业还带有30年的租约，每3年在固定租金基础上加一次租。在租约有效期内可以为基金会带来稳定增长的收入，而且这种拥有地权的永久性物业还可让单位持有人加入Johor地区增长迅速的房地产市场。

**收购关键数据：**

土地面积	: 9.69英亩(422,370 平方尺)
建筑面积	: 308,128 平方尺
土地租赁所有权	: 土地永久性产权
租户	: Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd
租赁所有权	: 租期30年；每3年固定增长
出租率	: 100%
购买价	: 75,600,000令吉
收购价	: 76,750,000令吉
估价	: 85,000,000令吉
收益	: 8,250,000令吉
三方净收益	: 7.5%

2010年10月1日完成这项收购，资本收益8,250,000万令吉，比市场价低9.5%。

# 管理公司报告

## 第4项收购: Axis PDI Centre



Axis PDI Centre直接位于Jalan Banting/ Klang及Axis-REITS上市后收购的相关第三方的土地上，开发面积50英亩。该物业离KESAS高速公路4.5公里，可以直接前往West与North Port、沙亚南、联邦大道和NKVE高速公路及ELITE高速公路。这里是正在迅速扩张的工业区和住宅区，离AEON Bukit Tinggi和WCT以及当地的Gamuda开发区很近。

### 关键收购数据

土地面积	: 50.0英亩(2,103,395平方尺)
建筑面积	: 51,504平方尺
土地所有权	: 租赁期到2091年，还有81年
租户	: Konsortium Logistik Berhad
租赁所有权	: 5年租赁期外加5年延期选择
出租率	: 100%
购买价	: 85,000,000令吉
收购价	: 86,150,000令吉
估值	: 92,000,000令吉
收益	: 5,850,000令吉
净收益	: 9.5%

2010年11月15日完成该项收购，资本收益为5,850,000令吉，或低于市场价6.4%。利益相关方为：

利益相关方	利益性质
i) Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	董事及股东
ii) Stephen Tew Peng Hwee	董事及股东

第5项收购: Axis Technology Centre



这是公司上市后第四次相关方交易。该物业位于Jalan 225 in Section 51A Petaling Jaya，离吉隆坡12公里，距离八打灵再也的CBD只有2公里，方便进入联邦大道，Jalan 222和Jalan 225公路；也能方便进入LDP, NPE和SPRINT高速公路。

该物业面积4.13英亩，建有现代化的办公/仓库大升，租户多为跨国企业，包括：Sigma Elevators, Fresenius Medical, Fresenius Kabi, Green Packet。

关键收购数据

土地面积	: 4.13英亩(179,897平方尺)
建筑面积	: 214,868平方尺
土地所有权	: 租赁期到2067年，还有57年
租户	: Sigma Elevators, Fresenius Medical, Fresenius Kabi and Green Packet
租赁所有权	: 2 - 6年
出租率	: 100%
购买价	: 49,000,000令吉
收购价	: 49,700,000令吉
估值	: 52,000,000令吉
收益	: 2,300,000令吉
净收益	: 8.1%

2010年11月15日完成本项收购，资本收益2,300,000令吉，或低于市场价4.4%。利益相关方为：

益相关方	利益性质
i) Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	董事及股东
ii) Stephen Tew Peng Hwee	董事及股东

对于第4项和第5项收购，审计委员会已经做过审核，该收购按市价进行交易，且其商业条款不会损害单位持有人的利益，审计委员会对此很满意。

2010年8月25日召开单位持有人大会，会上大家一致通过所提交的议案，同意实施上述收购。

# 管理公司报告

## 未来收购

管理公司很荣幸地向大家报告，2010年4月签约的，位于Tanjung Pelepas港口(PTP)的物流配送中心D8的最终收购将于2011年第1季度完成。2010年12月30日，信托基金已经与FSBM Holding Bhd签署购销协议，收购位于Cyberjaya的物业Axis Eureka，价格为51,250,000令吉。

2011年项目收购详情如下：

### 第1项收购-位于柔佛州丹绒柏勒巴斯港的D8物流仓储中心



D8是我们公司位于迅猛发展的柔佛州丹绒柏勒巴斯港地区的第二项物业。

PTP自1998年3月被授权成为自由区。1999年6月16日，马来西亚政府指定PTP地区为自由区管理局(FZA)，负责管理自由商业区和自由工业区。PTP地区内FZA的管理功能可以确保交易的顺利有效进行。

Pelepas自由区靠近港口和码头，占地面积约1000英亩。根据活动类型分为不同的区域。其中大约400英亩被指定为自由商业区，适合国际采购中心，地区配送中心和配送服务用来开展配送，物流和仓储业务。剩下的600英亩土地用来当作自由工业区，用来发展轻型，中型和重型制造业。

D8位于自由区内，是日本最大的物流企业之一，即Nippon Express (M) Sdn Bhd的所在地。

#### 关键收购数据：

土地面积	: 6.12英亩(266,587平方尺)
建筑面积	: 187,000平方尺
土地所有权	: 土地租赁的分租约2055年到期，还有47年
租户	: Nippon Express (M) Sdn Bhd
租赁所有权	: 10年租约，带3年选择权
出租率	: 100%
购买价	: 30,000,000令吉
收购价	: 30,500,000令吉
估值	: 31,000,000令吉
收益	: 500,000令吉
净收益	: 9.16%

### 第2项收购项目: Axis Eureka

2010年12月30日, 信托基金签署了购销协议, 为本基金收购第一处位于Cyberjaya的物业。

主体物业是一栋特定用途的4层办公大楼, 带顶升低层, 地下低层和地下停车场, 邮政地址为: FSBM Plaza, No. 3539, Jalan Technokrat 7, 63000 Cyberjaya, Selangor.

2011年第一季度末完成收购后, 该物业将被重新命名为 Axis Eureka 并重新装修。

#### 关键收购数据:

土地面积	: 2.06英亩(89,760平方尺)
建筑面积	: 218,662平方尺
土地所有权	: 永久地契
租户	: SCICOM (MSC) Berhad, Woltes Klumer Enterprise Service Sdn Bhd, Multimedia Development Corporation
租赁所有权	: 1-6年
出租率	: 完成收购后出租率为100%
购买价	: 51,250,000令吉
收购价	: 52,020,000令吉
估值	: 52,200,000令吉
收益	: 180,000令吉
净收益	: 8.0%



作为我们现行战略方针的一部分, 我们将继续为信托基金寻找能够增加收益的资产, 因为通过收购实现增长是基金会的主要发展动力。我们挑选资产的时候会依照以下的标准:

- 地理位置
- 可增加收益
- 切实的租约和租赁结构
- 升龄和修缮可能性
- 估值
- 资本增值潜能
- 未来开发潜能

未来收购项目的来源将仍旧包括降价促销单位及第三方卖家。来自促销单位的收购项目, 我们可以通过发行新股和用现金的方式探讨收购方案。我们可以肯定的是, 发行任何新股并不是对现有单位持有人进行摊薄稀释。

# 管理公司报告

首家资产处置公司 – Axis North Port LC 1



管理公司2011年1月17日公布，Axis-REIT的信托人与Freight Management (M) Sdn Bhd签署了一份与Axis North Port LC 1 的资产变卖有关的买卖合同，现金对价共14,500,000令吉。

资产变卖要点如下：

建议变卖价格	=	14,500,000令吉
资产变卖预计净利润	=	803,000令吉
房地产预计收益税	=	41,000令吉
预计可分派净收益	=	762,000令吉

理由

管理公司认为，在拥有该资产将近五年的时间，Axis North Port LC 1 的潜力发挥已经到了顶点。管理公司也认为该物业未来租金增长上升空间有限，所以是出售该项资产的有利时机，以便重新部署资金购买能够营造更多收益的物业。

管理公司打算将变卖该资产所得的净收益（缴纳5%的房地产收益税之后，预计约为762,000令吉）以免税收益分派给单位持有人。剩余的收益将用来减轻负债金额，为Axis-REIT未来收购行动提供发展空间。Axis North Port LC 1 变卖之后的净收益将转换成约每单位0.20仙进行分配给单位持有人。

为给单位持有人带来最高的投资回报，是我们优化基金组合的策略之一。

这项资产变卖有望在2011年第二季度末完成。

投资人关系报告

单位持有人会议

2010年，董事会一致决议，无论是否有提交待批的决议，管理公司在每个财政年度召开一次单位持有人会议。这项决议符合全球房地产投资信托要求每年召开单位持有人会议的最佳实践原则。自从本基金上市后，管理公司每年都与单位持有人开会。虽然召开单位持有人会议是针对具体批准某些决议，但作为我们优秀的公司治理方式之一，管理公司总是借此机会为单位持有人提供有关本基金的活动和表现的全面介绍。

2010年8月25日召开了一次单位持有人会议审批以下提案：

- (i) 拟收购两项关联方交易：Axis PDI Centre 和 Axis Technology Centre ；
- (ii) 计划配售68,819,800新单位，以及
- (iii) 计划将基金规模提升至375,901,000单位

管理公司很高兴地向大家报告，所有议案获得全体的一致通过。



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可分红基金，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进行信息传播。这样的做法符合我们企业文化中有效的公司治理框架。

2010年我们召开了以下基金经理和分析师会议

- 2010年1月21日
- 2010年7月20日

我们也很高兴地向大家报告，以下研究机构涵盖Axis-REIT的最近信息动向。

- Maybank Investment Bank
- RHB Research
- Hwang DBS Vickers Research
- AmResearch
- Kenanga Research
- OSK Research
- ECM Libra Investment Research

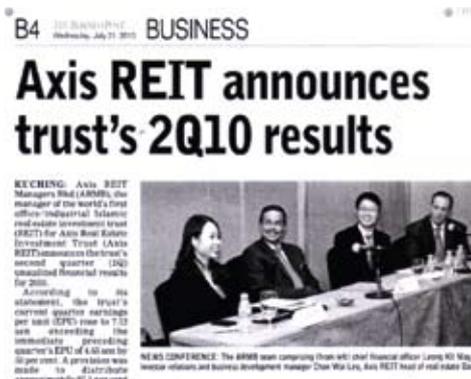


# 管理公司报告

## 媒体关系

Axis-REIT一直吸引主流媒体争相报道。我们召开分析师和基金经理发布会之前的新闻发布会总是吸引众多报界和多媒体人士竞相出席。此外，新闻界还刊登过许多有关房地产投资信托方面的专题文章，并常对Axis-REIT进行专题报道。

这些专题报道有助于让我们现有的单位持有人和未来的单位持有人充分了解我们的基金动向及其发展业绩。



## Pendapatan meningkat

Pendapatan Axis Real Estate Investment Trust bagi suku kedua berakhir 30 Jun 2010 meningkat 21 peratus kepada RM21.021 juta sebelumnya.



Axis-REIT捐7萬助智障兒童協會



Axis REIT placement oversubscribed



Axis-REIT捐7萬助智障兒童協會

## Quattro West wins award

QUATTRO West, formerly Nestle House, has won the best redevelopment award for Malaysia at the Asia Pacific Commercial Property Awards 2010 in Hong Kong on April 16. Axis REIT Managers Bhd bought the building for RM39.8 million in 2007 and budgeted RM7 million for its makeover. "Winning this... underscores Axis REIT's ability to continue to enhance the buildings within its portfolio to a standard that is recognised by the market."

## Unit baru Axis REIT

Pemegang unit Axis REIT Managers Bhd telah meluluskan cadangan penempatan sehingga 68.819 juta unit baru dalam Axis-REIT.

Dalam satu kenyataan, Axis REIT, Pengurus Amanah Pelaburan hartanah Axis (Axis-REIT), berkata mesyuarat pemegang unit turut meluluskan cadangan meningkatkan saiz dana sedia ada yang dituluskan dan pengambilalihan dua bidang tanah.

"Cadangan penempatan saham baru itu akan membolehkan Axis-REIT memperuntukkan dan menerbitkan unit baru untuk mendapatkan dana jika pengurusan menjangka pinjaman akan melebihi 35 peratus daripada aset keseluruhan Axis-REIT berikutan cadangan pengambilalihan dan pengambilalihan akan datang," katanya.



left: Aprea CEO Peter Mitchell, Axis-REIT Managers board chairman Datuk Seri Tunku Shahabuddin Tunku Burhanuddin, Axis-REIT Managers Bhd, CFO Leong Y and Axis-REIT Managers Bhd CEO Stewart LaBrooyie Asia Pacific Real Estate Association's Best Practices s 2010 award on Sept 15.

## 网站

我们感到自豪的是，Axis-REIT与所有的利益相关者都保持良好的关系。我们通过各种管道与他们不断进行透明式的沟通，这些管道包括我们的公司网站www.axis-reit.com.my、各种通告、新闻发布会、公司推介会和年报等等。我们最近还对我们的企业网站进行改良提升，以便浏览者可以轻松浏览网站并提取相关信息。该网站设置了邮件订阅功能，浏览者可以登录邮箱及时收取与Axis-REIT有关的最新信息。

投资人推广计划

在马来西亚全国各地举行散户巡回演讲

2010年我们继续进行我们的投资人推广计划，举行了一系列的巡回演讲活动，旨在对房地产投资信托基金进行推广，让更多人认识到这一种另类的投资方式。

我们在马六甲、古晋和柔佛一共做了三场巡回演讲。首两场是与AmFirst REIT、AmanahRaya REIT、CBRE、Maybank Investment Bank 和 CIMB Investment Bank共同进行。最后一场由马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）赞助，而双威房地产投资信托基金（Sunway REIT）则是首次加入进行推介。

我们计划2011年继续通过MRMA实施投资人推广计划，目标是其它主要市镇，如亚庇、檳城、怡保和关丹。



研讨会及演讲活动



2010年投资者大会

除了以上活动，管理公司在2010年里积极参加各项会议和演讲活动。公司首席执行官Stewart LaBrooy应邀担任各种与房地产投资信托基金有关的会议和论坛的主讲人。

2009年，Axis-REIT以中文发布了第二份常年报告，并可通过网络下载该年报。今后我们将继续努力，在我们的网站提供中文版的常年报告。这样做至关重要，因为这让我们接触到国内外一般投资群体的最广泛的管道。

日期	地点	主题
3月19日	檳城	PISA - REITs - 一种替代性的理财投资工具
3月20日	吉隆坡	大马双峰塔-REITs-一种替代性的理财投资工具
4月21日	吉隆坡	创建2010年亚洲上市房地产协会-房地产领袖论坛
4月28日	吉隆坡	大马交易所-小股东权益监督机构 (MSWG)分红政策及实践研讨会暨发放红利
5月8日	古晋	REIT散户路演
5月20日	新加坡	Cityscape Asia-从迅速发展和成长的亚洲房地产投资信托基金中获取最高回报
6月9日	沙特阿拉伯,-捷达	Cityscape 沙特-评估在当前经济环境下伊斯兰债券在集资方面扮演的角色
6月23日	马六甲	REIT 散户巡回演讲
7月17- 18日	吉隆坡	2010年投资人大会 -为什么要投资房地产信托基金
7月28日	菲律宾	REIT亚太菲律宾2010峰会 - 强化、深入、持续
8月3日	吉隆坡	亚洲商业论坛-扩大和发展REIT业务
10月23日	新山	REIT散户巡回演讲
11月11日	香港	亚洲国际房地产投资展览会-全球亚太房地产市场

# 管理公司报告

## 单位投资人数量上升



Axis-REIT的单位持有人人数

2010年，Axis-REIT见证了单位持有人人数的上升，与2009年的2420个单位持有人相比，上升了16.3%。此外，通过2010年9月底配售活动，流通单位数量也有所上升。但是2010年的总成交量仅与2009年持平，与2009年的48,020,000单位相比，2010年总成交量为47,950,000单位。

截至2010年底，最大的单位持有人(非利益相关方)是Permodalan Nasional Berhad (PNB) (他们累计持有的基金总额超过100万单位)，为63,300,000万单位，或者占总额的17%。其次是Employee Provident Fund (EPF)，持有39,900,000单位，即总额的11%。第三位是Kumpulan Wang Persaraan，持有2110万单位；紧接着的是AIA，持有15,800,000单位。

### 联系信息

如需了解更多有关Axis-REIT的信息，请联系：

#### George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

或者

#### Chan Wai Leo

业务发展及投资人关系部部门经理

[info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)

电话: +603 7958 4882

电话: +603 7957 6881

#### 单位注册处

Symphony Share Registrars Sdn Bhd

Block D13, Pusat Dagangan Dana 1

Jalan PJU 1A/46

47301, Petaling Jaya Selangor

电话: 603 7841 8000

传真: 603 7841 8008

#### 马来西亚证券交易所投资者关系部

电子邮件: [enquiries@bursamalaysia.com](mailto:enquiries@bursamalaysia.com)

电话: +603 2034 7000

传真: +603 2732 0069

马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会



2009年9月4日，我们的管理公司与Am ARAREIT Managers Sdn Bhd（简称“Am ARA”）一起向社团注册局(ROS)递交申请，以便注册成立马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA）。为办理登记，我们的管理公司和 Am ARA均委派人员组成了筹备委员会。

2009年11月26日，11家债权房地产信托基金（MREITs）的管理公司联手支持成立马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会（MRMA）。

成立MRMA的目的是：

- 担任马来西亚房地产投资行业的统一代表；
- 为马来西亚优质房地产吸引更多投资打造良好的投资环境；
- 为房地产投资信托基金行业设立发展框架，协调投资活动，促进区内联网的可能性；
- 提升透明度，为本地投资人、区域性投资人和国际投资人提供优质的调研和资讯；
- 特别是在财务报告、信息披露和企业治理方面，建立符合国际最佳实践要求的通用可行标准；
- 为了让MERIT在大马和国际上具备竞争力，在功能性条款，可行架构及税务协调方面对马来西亚政府和监管机构进行游说，体现成员的利益；
- 对上市的房地产基金行业进行鼓励和推广；
- 提供对会员具有实际利用价值的、有深刻见解的市场调研信息和数据库；
- 成立可以制定政策，协调各种活动的工作委员会；
- 引入培训机制和论坛，分析研究适用的法律法规、趋势和当前存在的问题，提高房地产投资业界的专业水平，加深其知识储备；

目前，MRMA的注册办公室与Archer Corporate Services Sdn Bhd 一起，位于Suite 11.1A Level 11 Menara Weld，76 Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur。

2010年5月21日，MRMA获得社团注册局的批准进行了登记，并与2010年7月22日召开年会，并正式推选了2010年-2011年的董事会和执委会。

MRMA董事会成员：

- 主席 - Stewart LaBrooy  
(Axis REIT Managers Bhd)
- 副主席 - Lim Yoon Peng  
(Am ARA)
- 副主席 - Adenan Md Yusof  
(Amanahraya REIT Managers)
- 秘书长 - Mr Chan Wan Leong  
(GLM REIT Managers)
- Treasurer - Zalila Mohd Toon  
(Hektar REIT)

协会会员目前包括十一家REIT管理公司，组建了一个强大的游说小组，引领业界变革。

两大分会得以组建

财务委员会-负责处理税务，财务报告等事宜；  
监管委员会-与证监会紧密合作，为REIT监管带来变革；

2010年11月15日监管委员会召开会议，为了提升行业表现，会议上讨论的内容在获得MRMA董事会的批准后，就向证监会提出对证监会、对房地产投资信托基金的监管条例进行修改。

财务委员会在预算案之前就召开会议，并将会议备忘录递交给大马财政部，MRMA提案的主要内容是关于MREIT的进一步发展所必需的税制改革。

MRMA将负责管理2011年所有的投资巡回演讲并与财政部和监管部门展开对话。

# 管理公司报告

## 产业报告

### 概述

管理公司一贯采取“亲力亲为”的方法对租赁物业进行管理；所有营销、设施管理和项目都在内部执行。我们相信这样的战略可以提高我们的能力，交出更好的业绩。为了达成这个目的，我们已在2010年加强了我们的设施管理团队的力量，务求建立一个平台以不断提高团队的管理能力。

2010年资产绩效管理团队主要关注三大关键领域：

#### 1. 收益增长

收益增长的主要推动因素

- 通过收购实现增长
- 提供租金
- 减低空置率
- 提高效率

在收购方面，这一年可说是本基金会的丰收年；而其它备受关注的包括租户、空置单位出租以及提高经营效率这几个相关领域。

为了达成这个目标，我们增强了地产团队的力量，邀请两位新的专业人士加入了管理层。

- i) Sinnasamy Raman – 设施管理部部门经理
- ii) Joey Lim – 营销和调研部执行员

#### 2. 风险管理

精心挑选新租户，确保无间断的续约。我们对所有到期租约采取积极主动的管理措施，确保将空置率降至最低。

此外，我们还保证及时解决所有与安全与健康有关的问题。

#### 3. 资产价值提升

我们不断地为我们的资产进行及时的投资。有些资产会定期的提升，其它资产可能会进行大翻新，以便使这些资产在竞争激烈的市场里得以重新定位。

我们得知资产管理团队在2010年备受严峻的考验，然而他们依然充满信心地迎接来年的新挑战。

## 收益增长

### 1. 通过收购实现增长

#### 投资组合一览

物业数量	26
管理面积	4,288,054平方尺.
租户数量	106
截至2010年12月31日出租率	95.73%

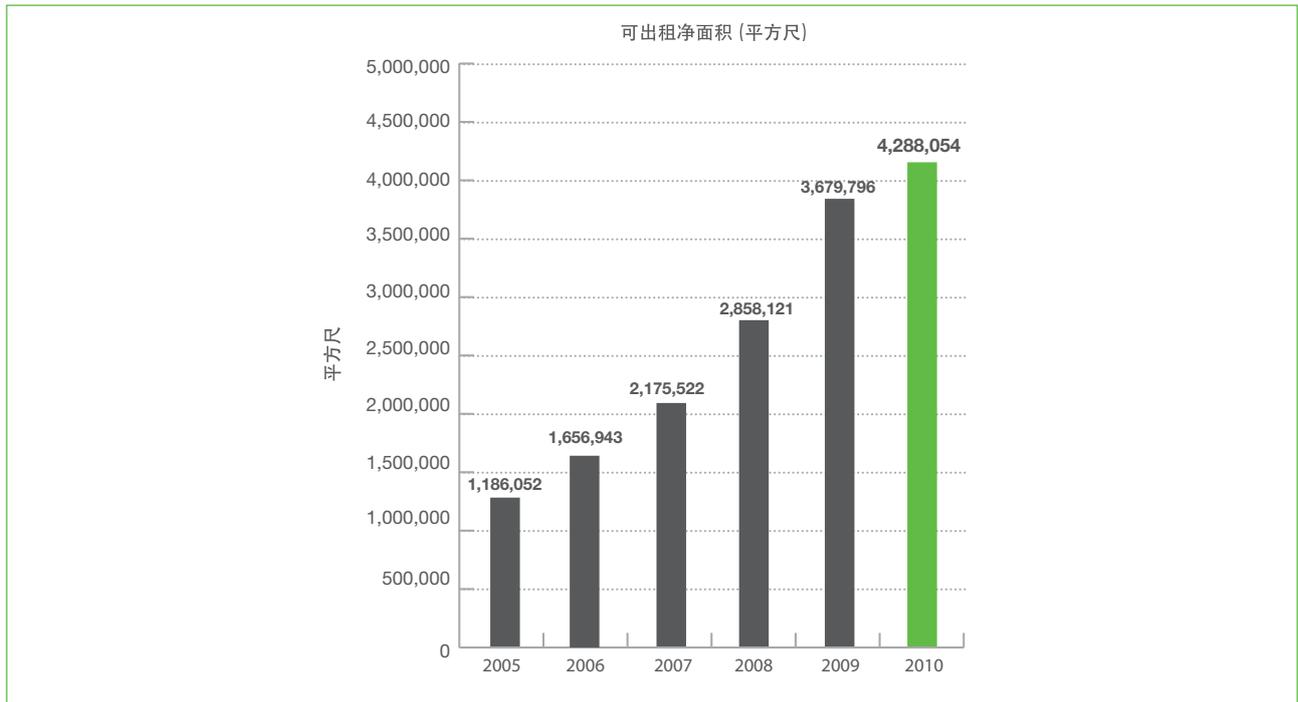
投资组合价值及收购日期

物业名称	收购日期	收购价格 (千令吉)	投资总开销 (包括用于提升的 费用) (千令吉)	公允价值调整 (千令吉)	基于最新估 值的账面 价值 (千令吉)	占总投资的 百分比%
Axis Plaza	03/08/05	22,500	22,502	8,498	31,000	2.63%
Axis Business Park	03/08/05	84,600	85,122	21,883	107,005	9.08%
Crystal Plaza	03/08/05	56,400	56,578	39,458	96,036	8.15%
Menara Axis	03/08/05	71,440	75,246	20,766	96,012	8.15%
Infinite Centre	03/08/05	25,450	25,647	10,353	36,000	3.05%
Wisma Kemajuan	16/12/05	29,192	33,228	20,402	53,630	4.55%
Axis North Port LC 1	22/05/06	10,373	13,257	1,043	14,300	1.21%
Kayangan Depot	30/06/06	16,224	16,679	3,321	20,000	1.70%
Wisma Bintang	30/06/06	32,681	32,704	14,296	47,000	3.99%
Axis Shah Alam DC 1	01/08/07	18,783	19,580	(499)	19,081	1.62%
Giant Hypermarket	07/09/07	38,678	38,678	322	39,000	3.31%
FCI Senai	15/11/07	12,538	12,551	1,449	14,000	1.19%
Nestle Office & Warehouse	16/11/07	7,352	7,351	849	8,200	0.69%
Quattro West	30/11/07	40,376	49,140	3,998	53,138	4.51%
Kompakar CRC HQ	25/01/08	37,549	37,557	2,443	40,000	3.39%
Niro Warehouse	30/04/08	14,811	14,811	789	15,600	1.32%
BMW Centre PTP	30/04/08	27,470	27,520	980	28,500	2.42%
Delfi Warehouse	04/08/08	12,743	12,754	746	13,500	1.15%
Axis Vista	09/12/08	32,481	33,067	2,533	35,600	3.02%
Axis Steel Centre	20/10/09	65,882	65,882	9,118	75,000	6.36%
Bukit Raja Distribution Centre	14/12/09	72,635	72,636	7,964	80,600	6.84%
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/10	17,695	17,695	1,295	18,990	1.61%
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/10	6,981	6,981	509	7,490	0.63%
Tesco Bukit Indah	01/10/10	76,750	76,750	8,250	85,000	7.21%
Axis PDI Centre	15/10/10	86,146	86,146	5,854	92,000	7.81%
Axis Technology Centre	15/11/10	49,697	49,703	2,297	52,000	4.41%
总计		967,427	989,765	188,917	1,178,682	100.00%

2010年，产业组合价值超过1,000,000,000令吉，管理面积也超过4,000,000平方尺。投资组合的扩张表现在2010年基金收益增长了25%。

管理公司将继续推行收购战略，向下一个2,000,000,000令吉的目标昂首迈进。

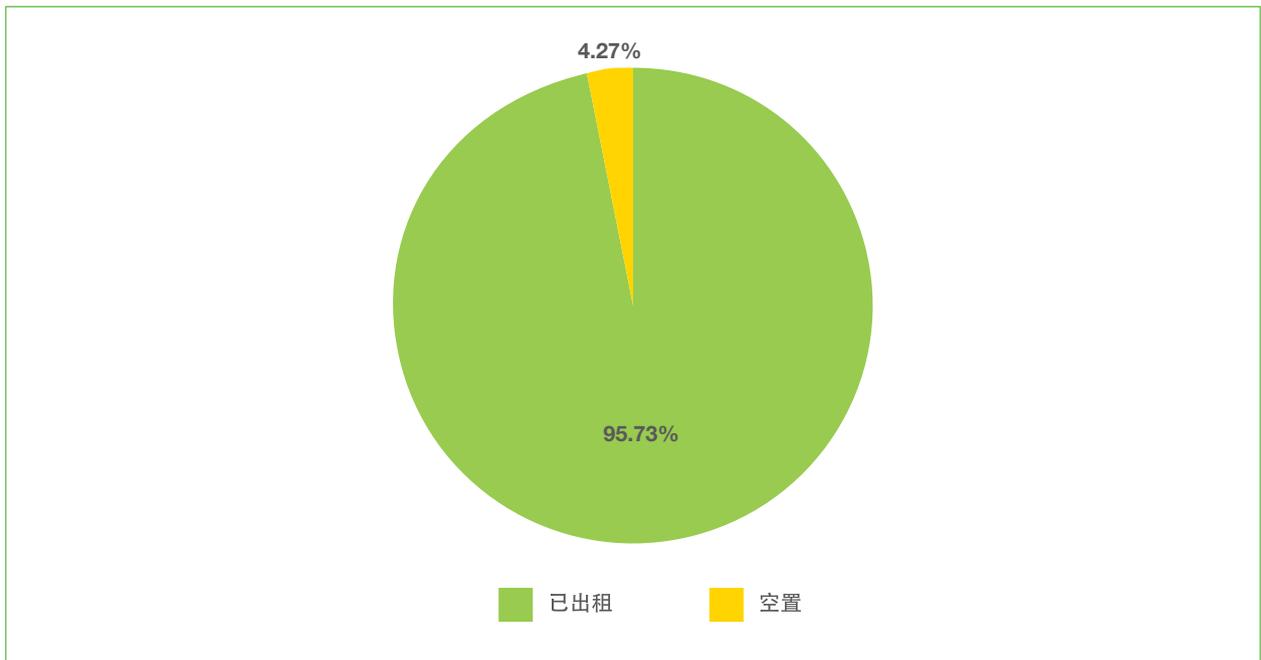
# 管理公司报告



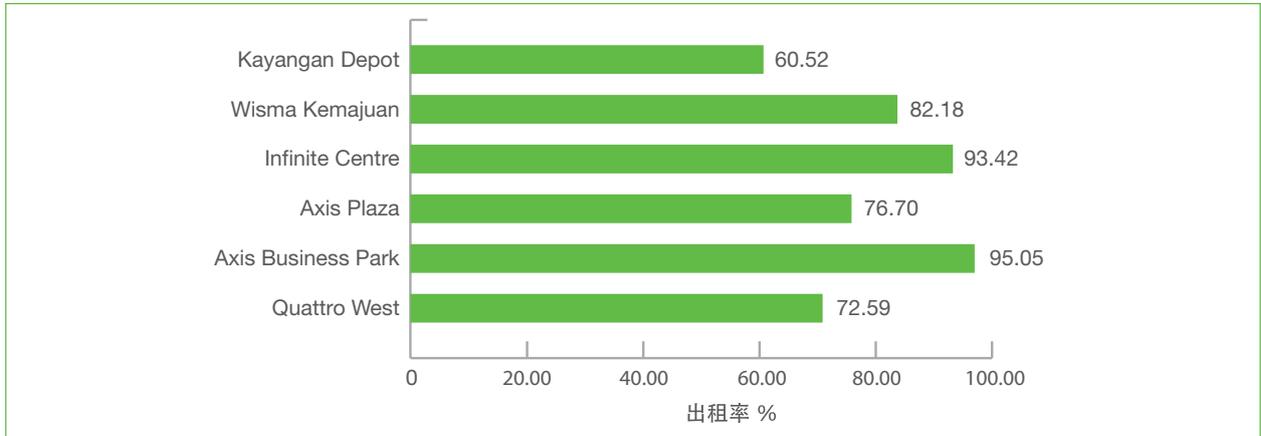
## 1. 通过提高出租率和续约租金上升以实现组织内增长

### 出租率上升 积极主动的租赁政策

2010年租赁团队一直专注于挽留租户及提高出租率。与2009年底92.27%的出租率相比，到2010年12月31日，出租率上升到95.73%，主要原因是Nestle Products Sdn Bhd 在2009年11月底搬离了当时的Nestle House即现在重新命名的Quattro West，为了重新装修并为2010年的资产重新定位而出现了7个月的空置期。



截至2010年12月31日。我们26项物业中只有6项有空置现象。只占净可出租面积(NLA)的4.27%。这6项物业是：



加强营销和调研

我们意识到租赁市场竞争日益激烈，所以聘用了一位专业的营销调研主管，引进多种营销措施，以提升我们在市场上的形象，与房地产专业人士合作，挖掘那些能够为我们的物业带来租户的有效管道。这包括与潜在租户直接联系、制作更好的营销宣传品、积极主动与地产代理群体联络等等。

管理2010-2012租赁期满的状况

分析投资组合租赁期满的情况，可发现重新议价的百分比率从2010年净可租赁面积(NLA)的22.68%下降到2011年的12.67%，而到2012年则进一步降至11.5%。这减少未来两年内那些具有空置率问题的组合之风险。

物业名称	2010年			2011年			2012年		
	占 NLA 的%	占 租金/ 月的%	占 NLA 的%	占 租金/ 月的%	占 NLA 的%	占 租金/ 月的%	占 NLA 的%	占 租金/ 月的%	
Menara Axis	58,002	1.35	2.44	15,931	0.37	0.99	-	-	0.03
Crystal Plaza	169,146	3.94	6.46	9,118	0.21	0.40	12,433	0.29	0.55
Axis Business Park	40,189	0.94	0.96	261,017	6.09	7.95	21,996	0.51	0.58
Infinite Centre	77,753	1.81	1.77	38,933	0.91	0.87	31,282	0.73	0.65
Axis Plaza	38,812	0.91	0.95	57,439	1.34	1.37	-	-	0.00
Wisma Kemajuan	111,373	2.60	2.63	28,055	0.65	0.69	23,146	0.54	0.79
Axis North Port LC 1	98,510	2.30	0.74	13,000	0.30	0.12	-	-	-
Kayangan Depot	105,942	2.47	1.46	19,465	0.45	0.23	-	-	-
Wisma Bintang	-	-	-	-	-	-	172,967	4.03	2.63
Axis Shah Alam DC 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kompakar CRC HQ	104,903	2.45	2.95	-	-	-	-	-	-
Axis Vista	57,617	1.34	1.49	60,400	1.41	1.05	-	-	-
FCI Senai	-	-	-	-	-	-	136,619	3.19	1.20
Quattro West	-	-	-	-	-	-	16,489	0.38	0.73
Axis Technology Centre	-	-	-	40,052	0.93	1.01	78,366	1.83	1.89
Shah Alam DC 1	110,406	2.57	1.35	-	-	-	-	-	-
	972,653	22.68	23.20	543,410	12.67	14.69	493,298	11.50	9.04

# 管理公司报告

## 不断以客户服务为主

我们增加了其他资源以积极开展与现有租户之间的互动，并取得了良好的成果。我们试图真正去了解客户的需求，并不断努力为他们的业务增值。这意味着我们可在有需要的时候展开伸缩性处理，同时按个别客户的需求量身定做一套解决方案。我们相信这种方法可以留住我们的租户。

## 续约租金上扬

2010年，管理公司成功租出791,386平方尺，占尽可出租总面积的18.5%，取得8.9%的租金上扬率。

2009年，我们成功取得了5.86%的续约租金上扬率。

这样的佳绩来自于现有租户续约的重新议价，以及事先定好租金上升率的长期租约。一部分续约范例如下：

物业名称	议定面积 (平方尺)	变动率%
Menara Axis	55,970	+ 5.6%
Crystal Plaza	169,146	+ 8.4%
Axis Business Park	40,189	+ 3.2%
Infinite Centre	77,753	+ 7.2%
Axis Plaza	32,873	无变化
Wisma Kemajuan	78,147	+ 5.6%
Kayangan Depot	76,278	无变化
Axis North Port LC 1	98,510	+44.5%
Kompakar CRC HQ	104,903	+13.4%
Axis Vista	57,617	+7.4%

## 2. 提高效率

管理公司落实了一项减少楼宇运营成本的计划。集团里新建的设施管理部门与物业经理紧密合作，不断找出提高建筑物能效和降低固定成本的方法。

提高运作效率的措施包括：

- 资产生命周期管理
- 供应商/承包商管理和基准化
- 提高建筑施工管理

与2009年相比，我们已经看到投资组合加权效率的提升。

截至2009年12月 15.5%

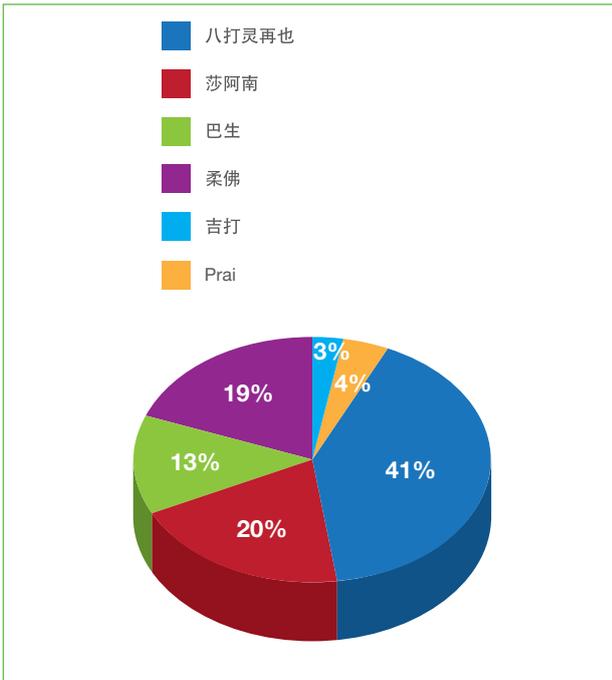
截至2010年12月 14.2%

8.4%的提升率

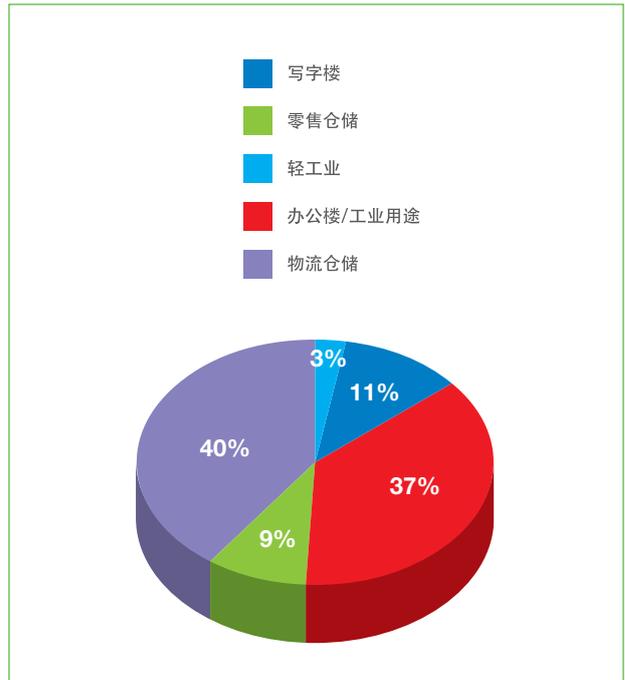
风险管理

投资组合的结构和规模可以降低集中风险情况

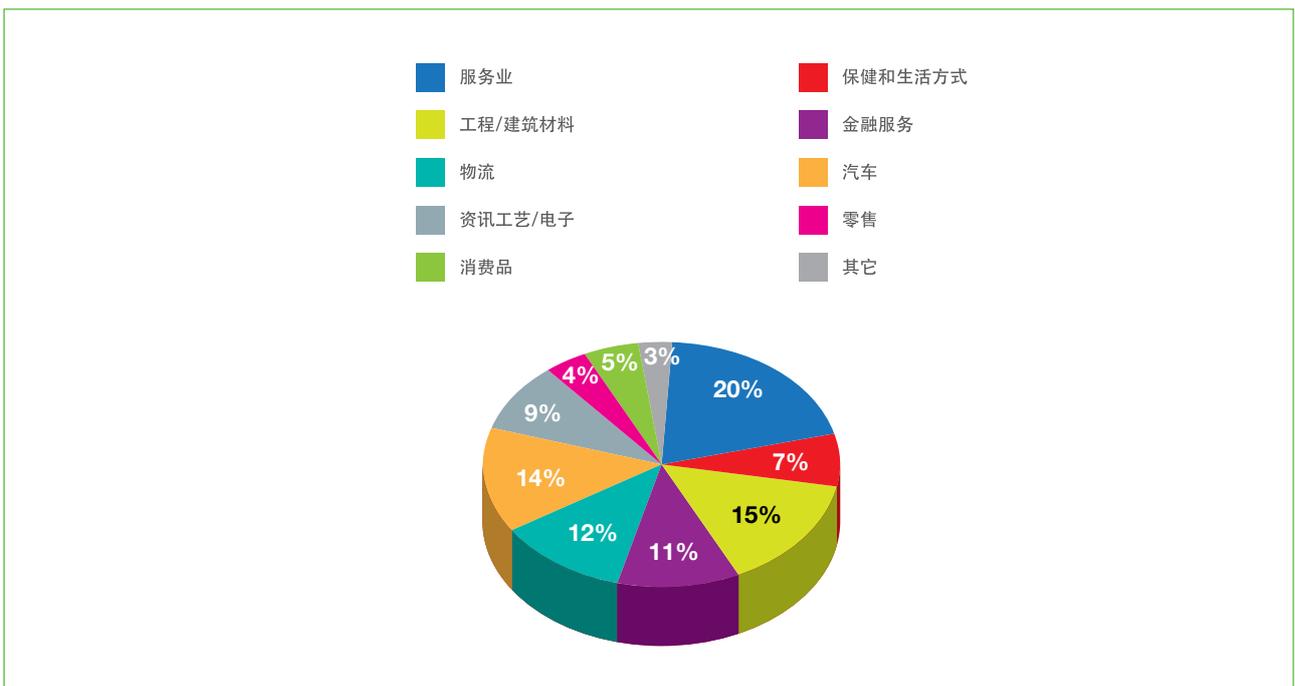
我们的投资组合是多元化的投资组合，26个产业的位置均衡分布，种类多样，此外，租户来源多元化，分布于各大行业，避免了集中到某一个行业时，该行业经济放缓可能带来的风险。



按地域和可出租净面积分类的组合



按类型和可出租净面积分类的组合



按行业和可出租净面积分类的组合

# 管理公司报告

## 前十位租户不断变更：

截至2010年12月31日为止，我们的十大租户名单变化如下：

1. Konsortium Logistik Bhd
2. IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
3. Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd
4. Tenaga Nasional Bhd
5. Strateq Data Centre Sdn Bhd (formerly known as Kompakar CRC Sdn Bhd)
6. BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
7. Scope International (M) Sdn Bhd
8. GCH Retail (M) Sdn Bhd
9. Cycle & Carriage Bintang berhad
10. Fujifilm (M) Sdn Bhd

来自前十大租户的租金占信托基金总收入的52%，2010年达46,459,000令吉。

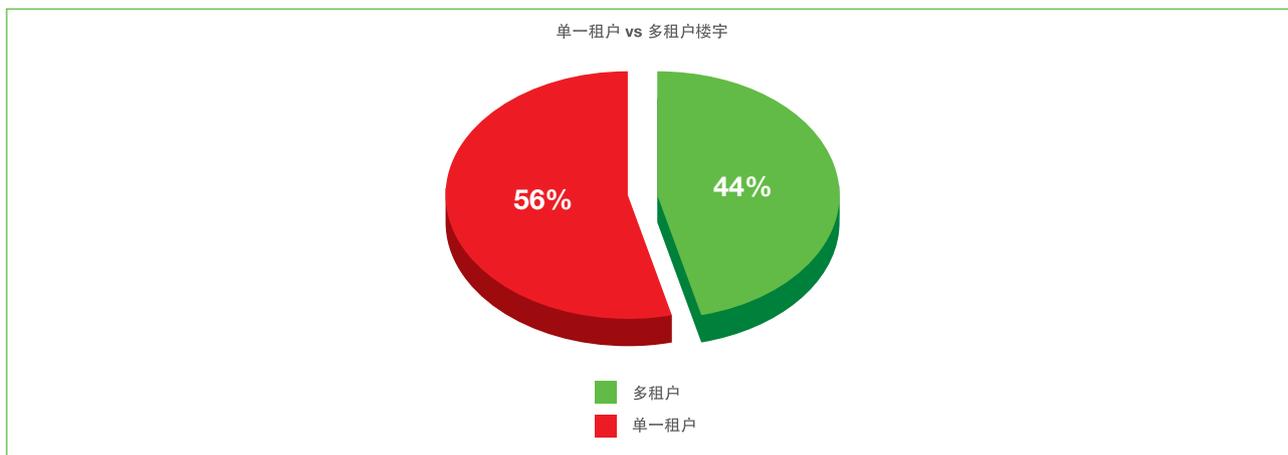
今年我们可以看到下列新入围公司-Konsortium Logistik Bhd和IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd荣登榜首。我们预料2011年的时候Tesco Stores (M) Sdn Bhd会榜上有名。

我们目前租户来源包括众多大型跨国公司、本地大型企业以及政府官联机构，大大降低了违约的风险。

2010年，我们的投资组合加入了大型独立租户资产，我们见证了单一租户升宇与多租户升宇的比例增长。与2009年占54%的单一租户升宇相比，2010年单一租户升宇数量上升到56%。

为了形成最理想的投资组合，为基金提供稳定的收益，我们一直在不断检讨我们的投资组合类型。

我们所有的单一租户升宇都是优质租户，他们已经和我们签订了长期租约，总的来说，大大降低了我们的维修成本，使得这部分维修成本可以成为我们的收益。多租户升宇的租户则由现有和充满活力的小型租户所构成，而他们的变动能迅速反映出租赁市场的走向。这样的结合为基金带来有效的低风险投资组合，从长远来讲，可以为单位持有人带来好处。



按租赁资产划分的租户类型

## 资产提升

作为一支资产管理团队，我们不断重新评估我们的投资组合，我们不仅要关注这些资产的当前表现，还要考察这些资产的未来潜力。我们一直努力在组合内对资产进行提升，平衡近期回报与远期发展的关系。对我们资产进行妥善管理，进行有计划的提升，是Axis-REIT发展策略的重要组成部分。我们的目标是定期对我们的所有投资组合进行战略性评估，做好未来的提升计划。我们相信这是未来几年内可让我们保持业绩的关键“秘方”。

2010年竣工的项目

Quattro West



2009年11月开始对原来的Nestle House 进行翻修，准备在2010年6月出租。由于租户以经营为理由要求对电力系统和其它区域进行升级换代，最终花掉9,000,000令吉，比原先7,000,000令吉的预算要高。

现在，翻修工程已经完成，这栋大楼被重新命名为Quattro West，展示了巧妙的翻新如何将20世纪70年代的老式设计转变成现代化企业大楼。自交吉开业以来，这里已成为了八打灵再也的地标性建筑。

管理公司很荣幸地宣布，截至本发布报告之日，该建筑的80%已经成功租出，租金上涨率更是高达25%。因为质量的提升，Quattro West的价值上升了37%，从38,000,000令吉上升到52,000,000令吉。

Quattro West被授予彭博社亚太商业地产大奖-“马来西亚最佳再开发奖”



# 管理公司报告

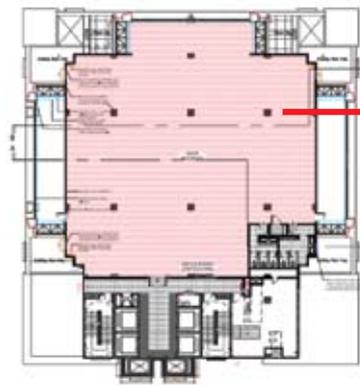
## 2011年在建项目

### Menara Axis

#### 即将推出新装大升

已经获得规划许可，将这座共13层，面积7000平方尺的单位改建成甲级写字楼。新大楼将兴建复式屋顶，并配备高档装修的卫生间和大堂。

该项目正在建设中。我们希望能在2011年第2季度末竣工。增加的面积可以让该物业每年多收约420,000令吉的产业毛收入。



### Crystal Plaza 翻修计划落实

Crystal Plaza 建成接近17个年头，并获得当地有关部门批准开始进行扩建计划。

通过对外墙和大堂进行装修，升级后的大楼外观有所提升，可吸引更多租户。升级设计内容包括：

- 新的下车区
- 新装的洗手间和大堂
- 提升M&E系统
- 新饭店

改建装修后可以提升资产的素质及在同类物业之间的竞争力，同时更好地留在租户，实现租金增长。

该项目有望在2011年第4季度竣工



## 2011年计划提升的其他主要资产

### Axis Business Park

虽然该资产有100%的出租率，但2011年我们还是会对其进行提升，如增加新客梯，提升公共区域、大堂及各种配套设施的档次。

### Infinite Centre

该物业位于八打灵再也Section 13，我们会对其公共区域部分进行提升，并对楼内的升降机及其它建筑机械类系统和电气系统进行改良。

管理公司计划在2011年至2012年之间对以下资产进行进一步升级改良：

- **Kayangan Depot**  
该物业表现稍微逊色，我们正在计划将其重新装修，使之面向莎亚南Section 15。我们将对大楼的墙面系统和电力系统进行升级。

营销团队正在向潜在新租户推荐一种“定制建造”计划。

- **Wisma Bintang**  
是时候对该物业进行升级 - 对现有建筑进行翻新，提升外部装修，增加新的空间，进行重新定位使其得以物尽其用。

## 战略方向

2010年8月3日Axis-REIT庆祝成立五周年纪念。在这五年里我们所管理的基金资产以及这些资产的所得盈利都有所增长，因此我们的单位持有人可为此而欢庆。

我们会继续保持基金会的透明化，执行既定的战略计划。

我们比以往更加清楚地认识到，由于全球资本市场的反复无常，我们必须更加小心谨慎。

因此，管理公司每年的12月将召开一系列的闭门会议，审查我们的战略计划，并对现有战略计划作出调整，以应对资本市场和产业市场可能发生的改变。

我们希望大家分享未来五年内关于我们基金的发展方向。

我们的愿景和使命依然保持不变如下：

## 使命

通过产业组合的不断增长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理、有效的风险管理及保存资本价值，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。并成为回教投资者的房地产投资信托的最佳选择。

为达成以上目标，我们已决定采取以下步骤：

## 界定我们的行业重点

- 重点关注符合回教教义的产业；
- 我们将开始检查位于Cyberjaya的产业；
- 关注的地区仍是八打灵再也和巴生谷，其次是檳城和柔佛地区。
- 审察是否有可能将我们这些商业性资产转换成符合MSC规定的建筑并申请以获得该资格。
- 研究我们位于八打灵再也Section 13的资产是否具备重新开发的潜力。
- 提升成为绿色建筑，作为获取溢价的方法之一。

## 创造新商机

- 我们已经刚开始通过MRMA与证监会合作，以便当销售回租完成后帮助MREIT进行开发。
- 与我们的出资人紧密合作，找出可以为基金会提供更多资产组合的新机会。
- 获得更多市场情报，走在趋势和市场需求的前面。
- 加入贸易组织，接触新投资者。
- 与商业组织、马来西亚产业协会(MPI)、马来西亚多媒体发展公司(MDEC)和马来西亚工业发展署(MIDA)合作，让他们推荐我们成为来马新投资者的潜在办公空间供应商。

## 资本管理

- 我们会继续研究回教债券(sukuk)，将其变为我们筹资模式之一。
- 我们依然会继续优化利用长期借贷和短期借贷，使其成为我们业务模式的一部分。
- 将基金平均成本锁定到4.5%。
- 我们会继续采用筹集股本的模式以降低债务并在未来收购行动提供杠杆作用。
- 将负债率维持到35%。
- 为现金流进行升息环境下的压力测验。
- 监控资本市场，及与我们的贷款人保持紧密关系。

# 管理公司报告

## 集资和基金成长

- 游说证监会，允许资产管理规模低于2,000,000,000令吉的房地产投资信托可以进行多次配售行动，以扩大他们的市值。如果投资管理规模超过2,000,000,000令吉，则实施20%的规定。
- 让关联方交易考察以资产交换单位代替付款的可能性，以便让出资人在本基金的股本保持在让投资者应拥有利益倾向性而感到舒适的水平。
- 效仿新加坡，要求加速房地产投资信托的附加股发行。
- 善用我们的回教凭证吸引海外资金。

## 公司治理

- 与我们的内部审计师合作，不断按照公司治理准则和APREA最佳作业手册调整我们的管理作业基准。
- 与我们所有利益相关者打交道时实现透明化。
- 要不断对董事局进行指导，以便他们拥有在迅速变化和复杂的资本市场上必须拥有的技能。

## 风险管理

- 专注于处理风险记录中提及的问题，确保已采取行动解决所有问题，并将风险减至最低。

## 卓越的租赁管理与资产管理

- 管理公司的核心重点工作是降低空置率。
- 留住现有租户是我们成功的关键，我们将继续专注于此。
- 通过适时提升乃至重新升级，继续为我们的产业进行重新定位，以便有资格获取更高的租金，得到更高的估值。
- 采纳资讯新技术，提升服务水平，加强成本控制。
- 人力资本的发展将是我们成功的基石。

## 人力资本发展

- 管理公司认识到开发其员工的技能水平的重要性，并对那些对可以提升各级员工水平的培训教育进行大力投资。
- 管理公司也正在努力吸引最优秀的人士入主我们的新职位。
- 作为一家管理公司，所有雇员的生产力是衡量我们表现的关键指标。

## 董事利益

在截至2010年12月31日为止的财政年度内，没有任何管理公司的董事因为本基金或董事相关机构或董事身为成员的任何公司，或董事拥有显著财务权益的任何公司所进行的合约，已收取或变得有资格收取任何利益（除了在财务报表第23条附注中已披露者）。

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

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。在管理公司签订买进或脱售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%最高收费顶限之涨幅，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。

在受审核的财政年度内，管理公司的收费为6,042,624令吉，相等于Axis-REIT从2010年1月1日至2010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有收取任何软佣金。

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价格分别收取1%和0.5%的收购和脱售费。在审核期间，共有五(5)项收购行动成功完成，所以应当支付给管理公司的费用为2,338,500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。

### 其它法定信息

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2010年12月31日为止的财政年度的营运业绩并没有遭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。

### 审计师

设计师, Messrs KPMG, 已表示愿意接受重新委任。

于此总结管理公司报告。

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

日期: 吉隆坡 2011年2月17日



George Stewart LaBrooy  
首席执行官/执行董事

## Axis-REIT团队



坐者左起：George Stewart LaBrooy, Leong Kit May, Chan Wai Leo, David Aboud, Selina Khor  
站者左起：Rebecca Leong, Nikki Ng, Jackie Law, Sinnasamy Raman

### George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

Stewart LaBrooy负责Axis-REIT的整体管理与运作。他与执行委员会及董事局紧密配合，制定本基金策略方向。他与管理团队同仁齐心协力，确保所有业务活动与基金策略目标方向一致。

自从Axis-REIT挂牌后，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、区域及国内著名的房地产投资信托会议担任主讲人。

他是亚洲上市房地产协会（APREA）的活跃会员，在此协会担任执行董事会副主席，也是新近成立的马来西亚房地产投资信托管理公司协会（Malaysian REIT Managers Association）的临时主席。

### David Aboud

资产与租赁管理部总经理

David Aboud是澳洲公民，他自1990年代初便开始在东南亚生活与工作。他的高等学历包括澳洲新南威尔士大学经济/政治学学士学位，以及澳洲昆士兰大学商科-产业文凭。David是一名合格估价师及澳洲产业协会（Australian Property Institute）的会员。

在加入Axis REIT Managers Bhd之前，他是精致产业发展及项目管理集团Opus Estate Capital的董事经理。该集团为中东客户进行马来西亚房地产投资的配售。

1999年-2007年间，David加入Colliers International，并被委派出任新加坡企业服务总监。担任此职务时期，他负责服务多家在新加坡和马来西亚经营业务的大型企业客户；他也参与在这两国进行的多个重要商业及工业房地产交易。他在亚洲企业产业界建立起强健的网络，并对跨国公司的业务需求有充分的了解。

David为集团带来强稳的管理及房地产背景，他负责产业组合的日常运作，包括推动市场营销及设施团队，以及监督产业组合内的提升项目。除此之外，David也是房地产投资信托的收购团队成员之一。

### Leong Kit May

财务总监

Leong Kit May于2006年加入Axis REIT Manager Bhd，成为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。由她引导的项目是要Axis-REIT成为全球第一家回教办公楼/工业房地产投资信托基金。

她于澳洲RMIT考获商业（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公会(CPA Australia)的会员。她的职务包括财资，股本及资本管理，财务呈报法规及回教教义遵守法。她也曾被委派担任负责公司风险管理的风险管理人员。

在加入Axis-REIT Managers Bhd之前，她从2001年至2006年在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Ernst & Young，从中增进其审计与会计的技能。

#### Chan Wai Leo

##### 业务发展与投资者关系部高级经理

Chan Wai Leo于2008年8月5日受委成为业务发展与投资者关系部经理，随后又在2009年1月1日获擢升为该部门的高级经理。在此之前，他是Axis-REIT Managers Bhd的控股公司Axis Development Sdn. Bhd的高级财务经理，后者的主要业务涉及产业及项目管理。

他负责基金的业务发展及投资者关系。身为业务发展主管，他鉴定、评估并洽谈所有的投资机会；也负责准备及签署所有在资产购买中所需要的文件。他在基金所需的股本集资活动中，与Leong Kit May紧密合作。身为投资者关系部的主管，他与投资者、基金经理、分析员及潜在新投资者建立并维持此极其良好的关系。

目前，他是英国特许公认会计师公会(ACCA)的资深会员，也是马来西亚会计师协会(MIA)的会员。

出任Axis Development Sdn Bhd的职位前，他在总部位于新加坡的房地产投资公司Pacific Star Group担任集团会计师。他的职责涵盖该集团财务运作的所有方面。Pacific Star与Macquarie Bank皆为Macquarie Prime REIT(现改名为 YTL Global REIT)的管理公司，Macquarie Prime REIT是于2005年在新加坡证券交易所挂牌上市的房地产投资信托公司。

Chan 在1997年至2002年之间任职于Arthur Andersen，他在该公司任职期间隶属认证部，负责处理法定审计与利润预测。之后，他被调往财务交易咨询部，负责执行包括估值与企业债务重组等财务咨询任务。

#### Sinnasamy Raman

##### 设施管理部经理

Sinnasamy Raman于2010年9月1日受委担任设施管理部经理，负责Axis-REIT所有投资组合的设施管理和资产提升。Sinnasamy持有马来西亚University of Technology 估量学(物业管理及评估)的学士学位，以及吉隆坡Southern Pacific University的项目管理（建筑类）硕士学位。目前他还是（马来西亚估价师、评估师及地产经纪委员会的）见习估价师，也是马来西亚估量师协会(MISM)的会员。

在加入Axis-REIT之前，他是Cheston International (KL) Sdn Bhd的高级副总裁（1999-2010），参与产业及设施部的运作，物业估价及地产代理实务。他还是AIG Global Real Estate Inc的区域副总裁（1996-1999），负责马来西亚、新加坡、印尼、印度、文莱等地900多家办事处的设施规划和管理，负责支持AIGG公司参与在保险、资产管理、投资、消费者融资、BPO、数据中心、系统解决方案与支持方面的工作。

2000-2005年期间他也是AIA Berhad产业部的副总裁，管理所有产业组合，主要为保险部门提供支持。他还是EAC Holding Sdn Bhd产业及项目部的高级经理（1997-2000），并担任Appraisal (Malaysia) Sdn Bhd的估价执行官。

#### 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 的注册拥有人；该公司自2007年1月1日起被委任为Axis-REIT的产业管理公司。她毕业于Royal Melbourne Institute of Technology，考获股价副文凭(Associate Diploma in Valuation)。她在Rahim & Co.服务了23年，曾担任执行董事一职。

她负责Axis-REIT所有产业的管理工作，包括建筑物与维护保养的管理，以及装修项目和提升工程；在租赁与养护方面，她与David Abound和Sinnasamy Raman通力合作；在现有与新置产业的估值事务上，她则负责配合首席执行官的工作。

# Axis-REIT团队

## Jackie Law

租赁及产业管理部主管

2009年1月1日，Jackie Law Chong Lian 被委任成为租赁及产业管理主管。在这之前，她从2007年2月1日起担任租赁及行销执行人员。

她的主要职责是Axis-REIT产业组合的场地行销和租赁，包括参与Axis-REIT产业组合新的及现有租赁的洽谈工作和产业管理。除此之外，她也负责所有租赁合约的制定及准备，以及监督租户关怀计划以维持良好的租赁关系。

Jackie在房地产方面经验丰富，包括产业销售管理、租赁管理、项目管理、采购及设施管理。她从1994年开始就为Axis 集团旗下几个行政部门服务。

Jackie 拥有英国Heriot-watt University设施管理系的理学硕士学位。

## Nikki Ng

会计师

Nikki Ng被委任为会计师，从2008年9月15日起生效。她的职务包括监督会计部及准备每月和法定财务报表。她也与财务总监配合，处理企业融资与监管法规遵守方面的相关事务。

担任Axis REIT Managers Bhd的职务之前，她是Paxelent Corporation Berhad的财务经理，自2004年开始就参加财务管理及企业策划的工作。在迈入Paxelent Corporation Bhd的事业新阶段之前，她在IGB Corporation Bhd服务了6年。

她拥有英国Oxford Brookes University的会计学（优等生）学士学位。

## Rebecca Leong

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

Rebecca Leong小姐于2006年4月20日受委于Axis REIT Managers Bhd的公司外部秘书。她担任Axis REIT Managers Bhd的公司秘书，并在管理公司及Axis REIT适用的合规课题方面向董事局及高级管理层提出意见。

她是马来西亚特许秘书及行政人员协会的附属会员。



## 产业管理公司报告



从左到右：Jackie Law, James Georgy, Sinnasamy Raman, Selina Khor, Zulkifly Aziz, David Aboud and Joey Lim

在这种以市场为导向的环境下，实现公司利润成长的关键在于为我们的客户和租户提供优质的产业管理服务。租户的忠诚度以及是否继续租用最终取决于他们对我们所提供服务的满意度以及楼宇环境质量的满意度。

我们2010年的目标是继续对Axis-REIT资产进行提升，加强我们的产业管理服务，与我们的服务供应商和租户建立紧密的关系。我们在所有投资组合上都采取了生命周期管理，并制定了10年资本支出计划，将于2011年开始实施。这项计划的主要目的是提高我们所有楼宇的效率绩效，减少设施营运成本。

为了实现高效的楼宇管理职能并提供优质的客户服务，我们在2011年发起了一项新的设施管理人力资源计划，这项计划在2011年初就要开始落实。我们的目标是将传统的产业管理职能全部转型成为可以与国际性设施管理作法媲美的新时代的设施管理服务。

管理的4大原则：地点、人员、流程与技术。我们打算扩大我们的团队规模 - 2011年新增10名设施管理专员，以达到我们的人力资源目标。此外，我们还计划一年中要为整个设施管理团队提供更多的培训课程，加强和提高团队成员的技术领域和非技术领域的知识水平。

我们2009年的平均效益为16.50%，而2010年为14.53%，下降了1.97%。在当前成本飙升、薪资上涨的环境下，这是一个了不起的成绩。为了进一步保持并改善这些数据，我们在2011年开始不断提升。为了在将来给我们的租户提供一个更好的工作怀镜，我们已经落实了一项计划，重新修葺各种设施，以便对楼宇物业的表现进行监控。

“技术”在我们的日常物业管理职能和报告中占有重要的地位。2011年我们在经营方面将继续实行电脑化管理。设施管理方面我们已经开启了一个新纪元，采用新科技，推出新的流程和程序。

# 回教教义顾问报告



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

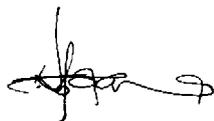
我们担任**AXIS-REIT**的回教教义顾问，并从2008年12月11日开始生效。我们的职责是确保**AXIS REIT Managers Berhad** 所运用的程序和过程，以及志期2009年4月3日的契约之条款皆符合回教教义。

依我们所见，**AXIS REIT Managers Berhad** 在截至2010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. 现金存放和流动资产；它们皆存放于符合回教教义的投资及/或工具。

代表 **Islamic Banking and Finance Institute Malaysia Sdn. Bhd.**



**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

# 截至2010年12月31日投资产业组合



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. **WISMA KEMAJUAN**  
No. 2, Jalan 19/1B  
46300 Petaling Jaya  
Selangor.

6. **AXIS PLAZA**  
Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan  
Glenmarie, Temasya Industrial Park,  
Batu Tiga, 40150 Shah Alam  
Selangor.

7. **AXIS NORTH PORT LC 1**  
Lot 24, Jalan Lebu 1  
Kawasan Perindustrian  
Sultan Sulaiman, North Port  
42000 Port Klang.

8. **KAYANGAN DEPOT**  
No. 3, Jalan 15/16  
Section 15, 40000 Shah Alam  
Selangor.

9. **AXIS SHAH ALAM DC1**  
Lot 2-22, 2-24, 2-26, 2-28,  
Jalan SU 6A, Taman Perindustrian  
Subang (Lion Industrial Park),  
Section 22, 40200 Shah Alam  
Selangor.

## 截至2010年12月31日投资产业组合



10. **WISMA BINTANG**  
Lot 13A & 13B, Jalan 225,  
Section 51A, 46100 Petaling Jaya  
Selangor.

11. **QUATTRO WEST**  
No. 4, Lorong Persiaran Barat  
46100 Petaling Jaya, Selangor.

12. **NESTLE OFFICE & WAREHOUSE**  
Lot 14, Jalan Delima 1/1  
Subang Hi-Tech Industrial Park,  
Batu Tiga, 40000 Shah Alam  
Selangor.

13. **FCI SENAI**  
PLO 205, Jalan Cyber 14  
Senai IV Industrial Area  
Johor Bahru, 81400 Johor.

14. **BMW ASIA TECHNOLOGY CENTRE  
PTP JOHOR**  
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. **GIANT HYPERMARKET**  
Jalan Lencongan Barat  
08000 Sungei Petani  
Kedah.

17. **KOMPAKAR CRC HQ**  
No. 12 Jalan Bersatu 13/4,  
Section 13, 46200 Petaling Jaya  
Selangor.

18. **DELFI WAREHOUSE**  
PLO 563, Jalan Keluli 8  
Pasir Gudang Industrial Estate,  
81700 Pasir Gudang, Johor.



19



20



21



22



23



24



25



26

19. **AXIS VISTA**  
No. 11, Jalan 219  
Section 51A, 46100 Petaling Jaya  
Selangor.

20. **AXIS STEEL CENTRE**  
Lot 19, Lebu Hishamuddin 1,  
Kawasan 20, Selat Klang Utara,  
42000 Pelabuhan Klang

21. **BUKIT RAJA DISTRIBUTION  
CENTRE**  
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1,  
Kawasan Perindustrian,  
Bukit Raja Selatan, Sek 7,  
40000 Shah Alam, Selangor

22. **SEBERANG PRAI LOGISTIC  
WAREHOUSE 2**  
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6  
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4  
Seberang Prai Tengah,  
Pulau Pinang

23. **SEBERANG PRAI LOGISTIC  
WAREHOUSE 1**  
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6  
Kawasan Perusahaan Prai Phase 4  
Seberang Prai Tengah,  
Pulau Pinang

24. **TESCO BUKIT INDAH  
HYPERMARKET**  
No. 1, Jalan Bukit Indah,  
81200 Johor Bahru  
Johor

25. **AXIS PDI CENTRE**  
Lot 7316, Off Jalan Klang/Banting,  
Locality of Sijangkang,  
42500 Telok Panglima Garang,  
Selangor

26. **AXIS TECHNOLOGY CENTRE**  
No. 13, Jalan 225, Section 51A,  
46100 Petaling Jaya,  
Selangor

## 产业详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2010-12-31为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	根据最新估值 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
1 Menara Axis	3/8/2005	71,400	75,246	96,012	174,820
2 Crystal Plaza	3/8/2005	56,400	56,578	96,036	203,212
3 Axis Business Park	3/8/2005	84,600	85,122	107,005	341,215
4 Infinite Centre	3/8/2005	25,450	25,647	36,000	146,364
5 Axis Plaza	3/8/2005	22,500	22,502	31,000	117,745
6 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	33,228	53,630	200,930
7 Axis North Port LC 1	22/5/2006	10,300	13,257	14,300	134,155
8 Kayangan Depot	30/6/2006	16,100	16,679	20,000	163,769
9 Wisma Bintang	30/6/2006	32,500	32,704	47,000	Lot 13A - 65,816 Lot 13B - 107,151
10 Axis Shah Alam DC1	1/8/2007	18,500	19,580	19,081	110,406
11 Giant Hypermarket	7/9/2007	38,000	38,678	39,000	138,000
12 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,551	14,000	136,619

地址	截至 2010-12-31 为止期间的总 营收 (千令吉)	截至 10-12-31为止 的出租率 (千令吉)	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	9,833	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.	9,850	100%	Tenaga Nasional Bhd Scope International (M) Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Training Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	11,353	95.05%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Invida (Singapore) Pte Ltd eBworx Berhad Honeywell Engineering Sdn Bhd Johnson & Johnson Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,578	93.42%	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.	2,707	76.70%	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.	5,252	82.18%	Goucera Marketing Sdn Bhd Hong Leong Marketing Sdn Bhd EP2M Services Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Silverlake Infrastructure & Logistics Sdn Bhd
Lot 24, Jalan Lebu 1, Kawasan Perindustrian Sultan Sulaiman North Port, 42000 Port Klang.	1,112	100%	Freight Management (M) Sdn Bhd ITS Testing Services (M) Sdn Bhd
No. 3, Jalan 15/16, Section 15, 40000 Shah Alam, Selangor.	1,813	60.52%	Courts Mammoth Sdn Bhd DHL Exel Supply Chain (M) Sdn Bhd Naza Kia Sdn Bhd Nineteen-O-One Sdn Bhd City-Link Express (M) Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	2,860	100%	Cycle & Carriage Bintang 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.	1,381	100%	Upeca Nerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungei Petani, Kedah.	3,130	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor Bahru.	1,312	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd

## 产业详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2010-12-31为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	根据最新估值 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
13 Nestle Office & Warehouse	16/11/2007	7,200	7,351	8,200	Office - 19,288 W/hse - 8,266
14 Quattro West	30/11/2007	39,800	49,140	53,138	104,392
15 Kompakar CRC HQ	25/1/2008	37,000	37,557	40,000	104,903
16 BMW Asia Centre PTP	30/4/2008	27,000	27,520	28,500	161,474
17 Niro Warehouse	30/4/2008	14,500	14,811	15,600	167,193
18 Delfi Warehouse	4/8/2008	12,500	12,754	13,500	130,743
19 Axis Vista	9/12/2008	32,000	33,067	35,600	118,017
20 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	65,882	75,000	366,839
21 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	72,636	80,600	456,435
22 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	5/3/2010	17,390	17,695	18,990	106,092
23 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	5/3/2010	6,860	6,981	7,490	41,893
24 Tesco Bukit Indah	1/10/2010	75,600	76,750	85,000	233,579
25 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	86,146	92,000	58,009
26 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	49,703	52,000	170,730

地址	截至 2010-12-31 为止期间的总 营收 (千令吉)	截至 10-12-31为止 的出租率 (千令吉)	主要租户
Lot 14, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	625	100%	Nestle Products Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	2,025	72.59%	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.	3,438	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	3,449	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,560	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
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.	3,501	100%	Cergazam 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	7,056	100%	Konsortium Logistik Berhad
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor	5,977	100%	IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
Seberang Prai Logistic Warehouse 2, Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Pulau Pinang	1,193	100%	IDS Logistic Services (M) Sdn Bhd
Seberang Prai Logistic Warehouse 1, Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Pulau Pinang	471	100%	IDS Logistic Services (M) Sdn Bhd
Tesco Bukit Indah Hypermarket No 1, Jalan Bukit Indah, 81200 Johor Bahru, Johor Darul Takzim	1,542	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Axis PDI Centre Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan	2,187	100%	Konsortium Logistik Bhd
Axis Technology Centre No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan	702	100%	Packet One Networks (M) Sdn Bhd Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd Sigma Elevator (M) Sdn Bhd



**CBRE**  
产业市场纵览



# 2010年产业市场纵览



## 1.0 巴生谷

### 1.1 市场纵览

据报道，2010年吉隆坡行业市场上27,373个产业单位的总交易量为20,030,000,000令吉，与2009年的交易总量13,790,000,000令吉（25,322 个单位）相比，上升了45.3%。雪兰莪地区的产业市场上，与2009年28,040,000,000令吉（81,879个单位）的总交易量相比，2010年，90,428个单位的总交易量为36,610,000,000亿令吉。继2008年/2009年经济低迷后，巴生谷地区的产业市场相对活跃，2010年在吉隆坡和雪兰莪的总交易量增加了35.4%。（来源：JPPH）

由于联邦政府宣布开始着手兴建全国最大的基建工程“捷运MRT”项目，借此好消息，巴生谷的产业市场最近非常旺。根据乘数效应，这项利好可能推高Sungai Buloh 到Kajang 沿线51公里地区房地产的价格。第一条捷运线有望2016年竣工，大大方便了从Sungai Buloh到Kajang进入巴生谷主要地区的交通。

### 1.2 专业办公楼

2010年经济增长强劲，GDP增长达7.2%，商业景气指数飙升，巴生谷地区的办公楼市场比较稳定。高端办公楼租金水平保持平稳，没有太大波动。

办公楼开发有望持续增长，预计未来三年供应量将大增。

在投资方面，据观察2010年大部分投资交易与本地机构基金有关，尤其是房地产投资信托(REIT)。

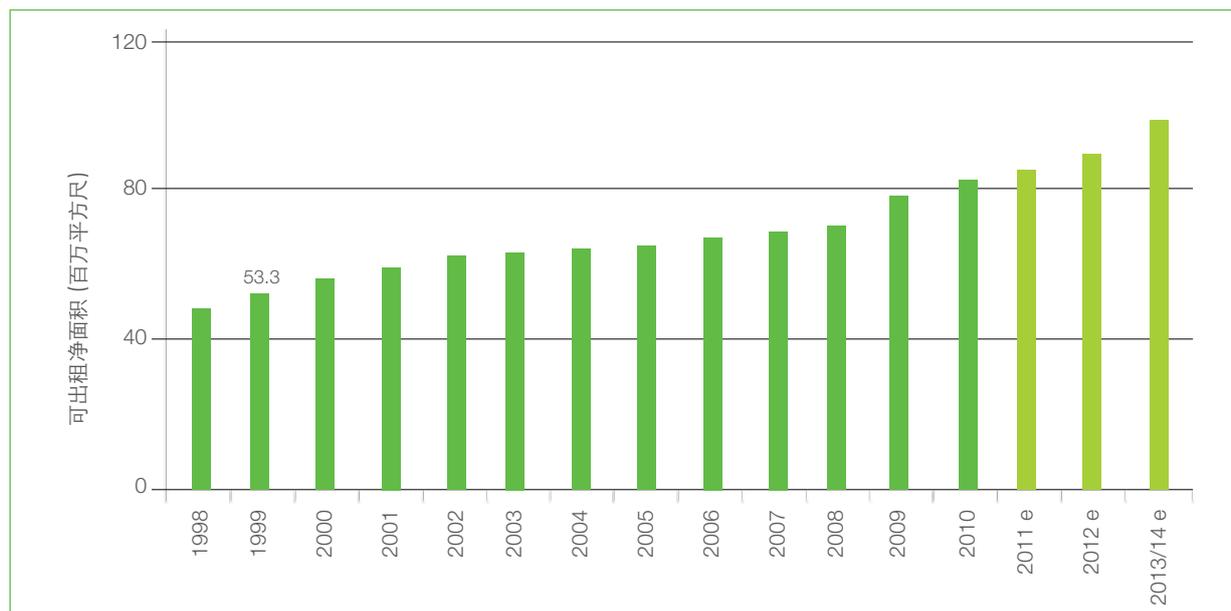
CBRE的调查分析报告显示，吉隆坡地区专业办公楼的平均交易价从2009年的每平方米814令吉上升到2010年每平方米870令吉。表明吉隆坡办公楼的资本价值有所恢复，主要归功于当地基金利率和经济的普遍改善。

#### 1.2.1 现有供应量

截至2010年底，专业办公楼累计供应量达79,210,000平方尺，其中63,470,000平方尺位于吉隆坡。2010年建成的11栋办公楼里，其中7栋位于吉隆坡，4栋位于雪兰莪，总面积2,900,000平方尺。这些新落成的办公楼包括，Capital Square Office Tower 2、Quill 6、Menara 1 Mont' Kiara 1&2、BRDB Tower、Subang Square、Oasis Ara Damansara Capital 1&2 以及 Dana 13。

# 2010年产业市场纵览

巴生谷办公楼空间的累计供应量



来源: CBRE 调查

## 1.2.2 未来供应量

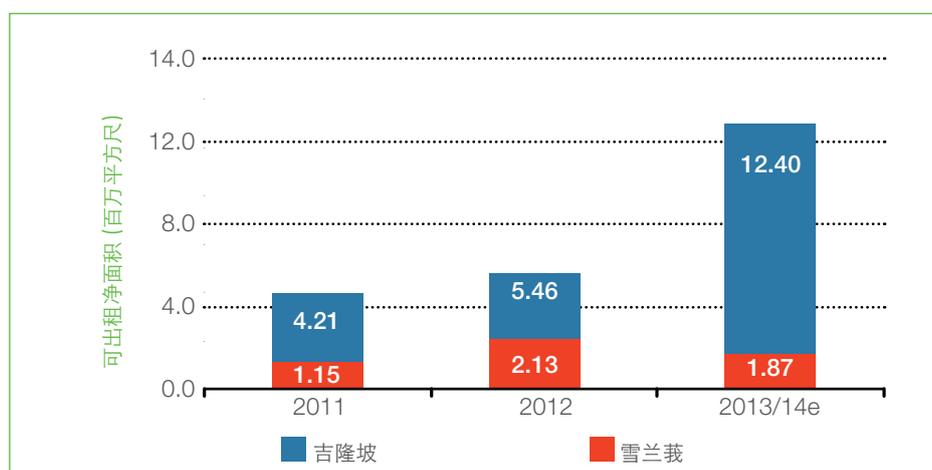
据了解, 巴生谷一共有73栋办公楼, 未来可出租净面积超过27,230,000平方尺, 其中41栋尚在建造阶段, 面积为12,750,000平方尺。

2011年, 巴生谷预计竣工的办公楼面积将达5,360,000平方尺, 其中78.54%(4,210,000平方尺)位于吉隆坡, 其余的21.46%(1,150,000平方尺)位于雪兰莪。即将竣工的新楼包括位于吉隆坡的Hampshire Place Office Tower、Menara Worldwide 和Menara Carigali, 以及位于雪兰莪的 First Subang、PJ Exchange、Menara Taragon 和 Menara Mudajaya。

如施工方面无进一步阻滞, 到2012年底办公楼建筑面积有望新增7,590,000平方尺。

截至2010年12月为止, 吉隆坡的一些办公楼开发尚在规划阶段, 如果开发商2011年开工建造, 到2013年/2014年, 办公楼面积有望再增14,480,000平方尺。

巴生谷地区办公楼的未来供应量

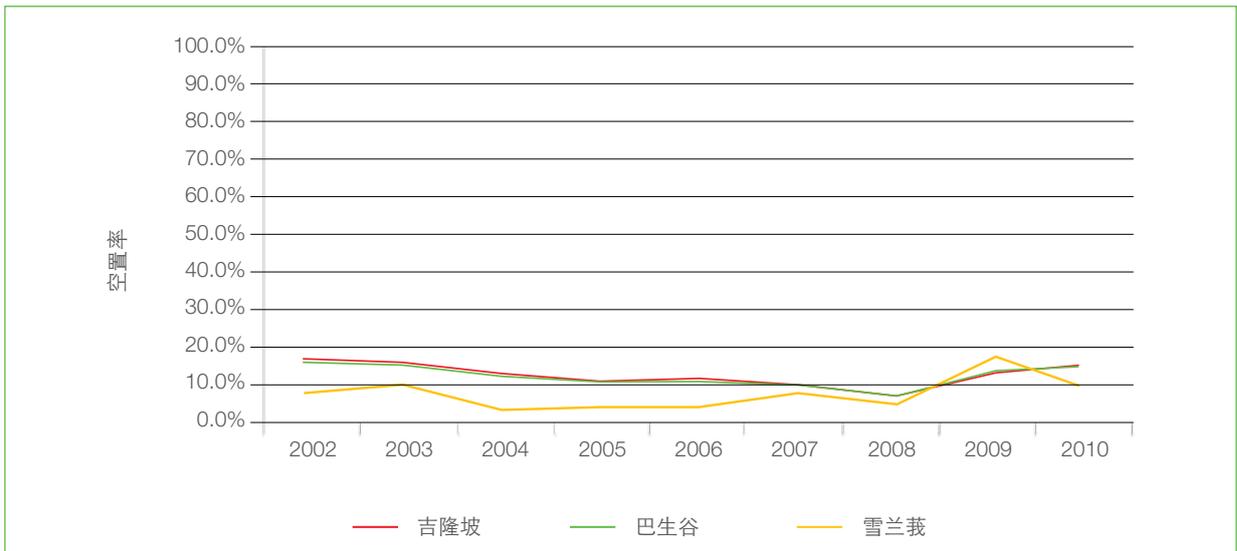


注意: 2013/2014显示的是规划阶段的项目  
来源: CBRE 调查

### 1.2.3 平均租金

巴生谷地区的平均空置率从2009年的14.1%上升到2010年的14.8%。由于Cap Square Tower 2 和 1 Mont' Kiara Towers 1 & 2 于第四季度末竣工（出租率较低），因此出租率受到影响。

巴生谷高端办公楼的空置率



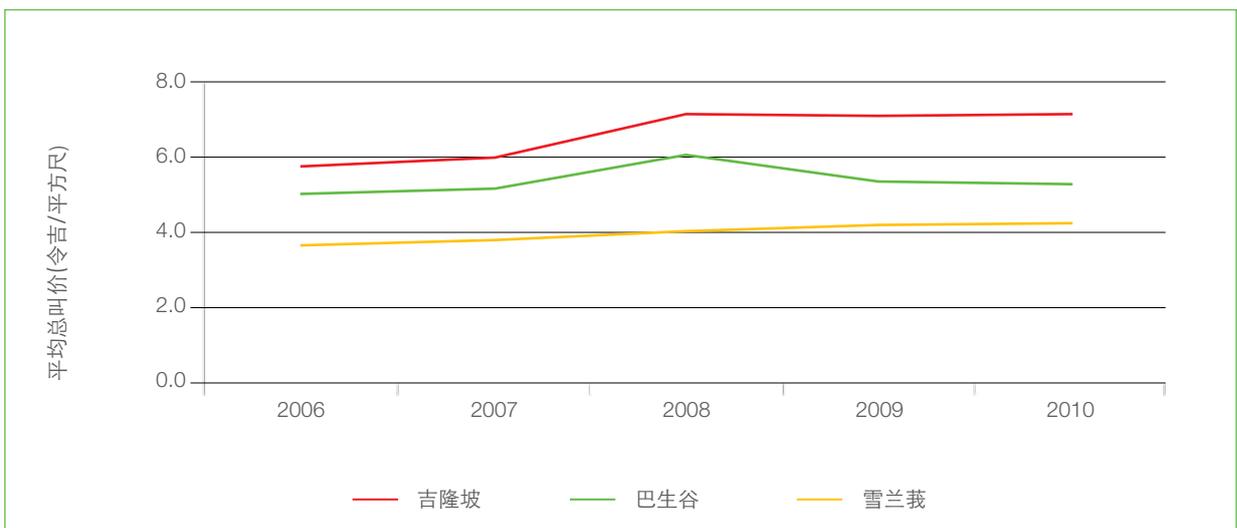
来源：CBRE调查

### 1.2.4 平均租金叫价

从2009年第4季度开始出现经济恢复迹象，所以到2010年巴生谷一些高端办公楼的平均租金毛价轻微上调了0.4%，达每平方尺5.36令吉。2010年，吉隆坡市中心的平均租金叫价记录为每平方尺7.14令吉，雪兰莪郊区地区则为每平方尺4.30令吉。

吉隆坡目前的首要办公楼大厦的租金水平在每平方尺和5.00令吉到14.00令吉。八打灵再也首要办公楼大厦的租金一般在每平方尺3.20令吉到4.80令吉之间；位于MSC多媒体走廊地区的办公楼租金则最多每平方尺5.50令吉。

巴生谷首要办公楼大厦的租金叫价



来源：CBRE调查

# 2010年产业市场纵览

## 1.2.5 主要交易

据报道，在2010年有16宗主要的办公楼大厦交易，大部分是由房地产投资信托(REIT)收购的。与房地产投资信托有关的重大交易包括Menara UOA Bangsar Tower、Wisma UOA Damansara II、Sunway Tower、Menara Sunway、Dana 13、Menara PKNS 和FSBM Plaza。

### 2010年巴生谷主要的办公楼大厦交易情况

建筑物	位置	可出租净面积 (平方尺)	代价	
			令吉	令吉/每平方尺
<b>吉隆坡</b>				
Menara UOA Bangsar Tower	Jalan Bangsar	312,298	289.00	925
Wisma UOA Damansara II	Damansara Heights	296,850	211.00	711
Wisma Time	Jalan Tun Razak	171,611	78.00	455
Sunway Tower <sup>1</sup>	Jalan Ampang	268,412	171.49	639
Menara Olympia	Jalan Raja Chulan	454,828	202.65	446
Menara PanGlobal (Office/Hotel) <sup>2</sup>	Lorong P. Ramlee	250,000	160.00	-
Wisma Volkswagen	Off Jalan Bangsar	43,743	40.00	914
1 Mont' Kiara (Office/Retail) <sup>3</sup>	Mont' Kiara	185,405	333.00	-
Wisma KLIH <sup>4</sup>	Jalan Bukit Bintang	55,200	58.00	1,051
<b>雪兰莪</b>				
Dana 13	Subang	GFA: 333,438	99.00	-
Laman Seri Business Park office tower	Shah Alam	GFA: 130,000	60.00	-
Menara Sunway <sup>5</sup>	Bandar Sunway	268,978	127.92	476
Menara PKNS	Shah Alam	244,316	91.00	372
Wisma Goodyear Block B Kelana Centre Point	Kelana Jaya	114,286	38.00	332
FSBM Plaza	Cyberjaya	116,388	51.25	440
Bangunan Emerio	Cyberjaya	GFA:52,291	35.19	-

#### 备注:

<sup>1&5</sup> Sunway Tower 和 Menara Sunway 的售价是截至2010年7月8日为止双威房地产投资信托 (Sunway REIT) 的最终收购价。

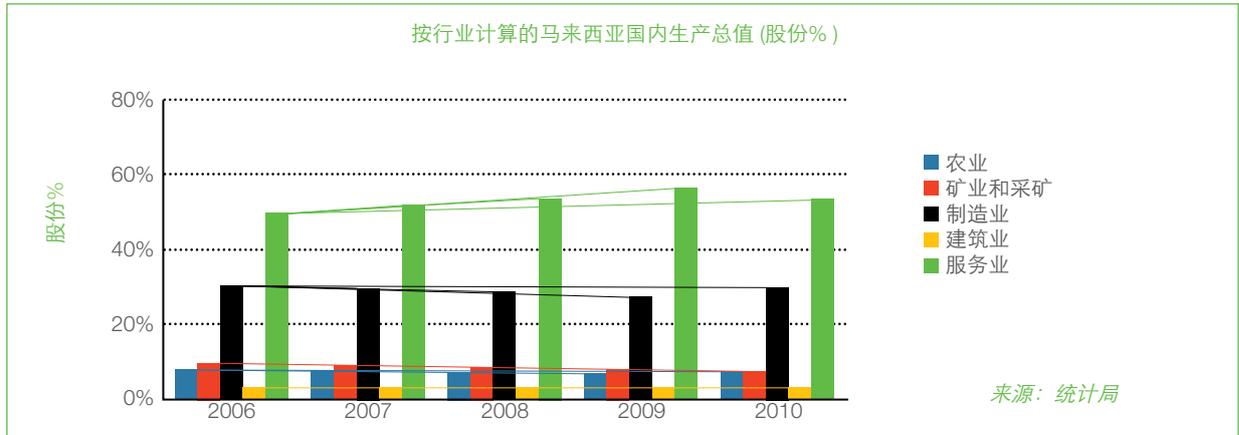
<sup>2</sup> Menara PanGlobal高38层，其中18层为办公室空间（可出租净面积为250,000平方尺），另外9层楼是Pacific Regency经营的酒店客房，还有8层是停车场

<sup>3</sup> 1 Mont' Kiara 售价333,000,000令吉，含有20层的办公楼和5层含停车场的购物中心。

<sup>4</sup> Wisma KLIH 售价58,000,000令吉，其中包括价值48,000,000令吉的物业，另外可选择对价值10,000,000令吉的物业进行翻修或重新装修

来源: 常年报告、马来西亚证券交易所以及 CBRE 调研

1.3 工业性物业



继2008/2009年经济衰退过后，2010年马来西亚的经济开始复苏。2010年第1季度和第2季度的国内生产总值(GDP)分别为10.1%和8.9%；第3季度和第4季度分别为5.3%和4.8%。2010年全年平均总值为7.2%。

2010年的工业生产指数(IPI)与上一年度相比，增长了7.5%，达107.2。增长强劲的部分主要是制造业(+11%)和电力输出(+8.8%)领域。

据马来西亚统计局报道，与2009年的988,240,000,000令吉相比，2010年的总贸易额为1,169,000,000,000令吉。马来西亚2010年贸易盈余也达110,230,000,000令吉，出口总额与进口总额分别为639,430,000,000令吉和529,190,000,000令吉。

2010年马来西亚制造业行业还吸引了47,180,000,000令吉的计划投资总额；2009年记录的金额为32,640,000,000令吉。据报道，外商投资达29,060,000,000令吉，与2009年22,140,000,000令吉的投资相比，增长了31.2%。

1.3.1 现有的工业产业供应量

吉隆坡和雪兰莪现有工业产业总供应量分别为5,130个单位和34,321个单位。2009年以来吉隆坡的工业产业中的供应量并没有什么变化；雪兰莪则增加了95个单位。现有大部分工业产业是排列型厂房，占吉隆坡和雪兰莪供应量合计的74.2%。

巴生谷工业产业供应量情况 (单位数量)

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2006	2007	2008	2009	2010e	来临的供应量	计划中
吉隆坡	排列型	2,975	2,975	2,975	2,975	2,975	14	111
	半独立型	457	457	457	471	471	16	0
	独立型	553	553	553	554	554	0	41
	分层厂房	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	0	0
	工业综合大楼	14	14	14	14	14	0	1
	<b>总数</b>	<b>5,115</b>	<b>5,115</b>	<b>5,115</b>	<b>5,130</b>	<b>5,130</b>	<b>30</b>	<b>153</b>
雪兰莪	排列型	25,049	25,599	26,277	26,310	26,310	2,195	586
	半独立型	3,141	3,227	3,313	3,323	3,399	403	209
	独立型	3,514	3,956	4,199	4,218	4,236	72	633
	分层厂房	270	270	270	270	270	0	7
	工业综合大楼	94	101	104	105	106	3	17
	<b>总数</b>	<b>32,068</b>	<b>33,153</b>	<b>34,163</b>	<b>34,226</b>	<b>34,321</b>	<b>2,673</b>	<b>1,452</b>

# 2010年产业市场纵览

## 1.3.2 未来供应量

巴生谷的工业产业未来供应量大部分分布在雪兰莪，其中排列式厂房占了供应量的大部分。雪兰莪目前共有2,673个在 单位，另有1,452个单位已经获得批准但尚未开始建设。吉隆坡的未来供应量有限，有30个在建工业单位和153个计划中的单位。

## 1.3.3 出租情况

一般来说，优质工业厂房主要位于巴生谷的黄金地段；2010年的租金保持稳定，主要是源自做物流/仓储设施的客户。

2010年以来巴生谷独立式厂房/仓库的月租金大约在0.55令吉/平方尺到2.00令吉/平方尺之间，价格一直保持平稳。八打灵再也传统主要地区的租金价格稍高，介于1.50令吉/平方尺到2.00令吉/平方尺之间。其他用作展厅的工业厂房租金则高达2.50令吉/平方尺。

## 2.0 柔佛

### 2.1 市场纵览

2010年柔佛地区产业市场中51,329个产业单位的交易总价为12,450,000,000令吉，上一年的交易总价是(44,525单位)9,080,000,000令吉。这足以显示柔佛地区的产业市场在2010年相当活跃，交易规模和交易价格分别增长了15.28%和37.14%，产业交易平均价格从203,960 令吉增长到242,636 令吉，增长了18.96%。(来源: JPPH)。

柔佛产业市场的亮点是马来西亚依斯干达特区，自2006年以来所吸引的累计投资为67,680,000,000令吉，超过其2006-2010年初期目标47,000,000,000令吉。随着20多年的发展，预计马来西亚依斯干达特区的投资额估计可达382,000,000,000令吉。(来源: The Star Business)

最近，Sunrise Bhd和UEM Land Bhd之间的并购也是促进马来西亚伊斯干达地区利益新发展的象征。此外，伊斯干达开发区管理局(IRDA)计划在2011年第2季度公布价值数十亿令吉的柔佛新山市中心改造项目的总体规划。联邦政府和各州政府不断鼓励和促进对马来西亚伊斯干达特区的投资；新建的基础设施也即将完工，柔佛产业市场一片欣欣向荣，中长期内有望持续增长。

### 2.2 专业办公楼

政府统计数据显示，2010年柔佛新山地区的103栋办公楼里专业办公室的累计供应量约为8,150,000平方尺。10栋在建办公楼一旦竣工，有望为当地市场添加1,810,000平方尺的办公面积。长远来看，14栋已获批的办公楼大厦一旦开工，将进一步添加6,310,000平方尺的办公面积。

2010年柔佛新山地区所有办公楼大厦的平均出租率持稳于75.1%的水平，与2009年74.6%相比略有上升。一般来说，市中心的优质办公室空间每月毛租金介于每平方尺2.00令吉到3.00令吉之间；其它市中心地区的办公楼叫价则介于每平方尺1.60令吉到2.00令吉之间。

当地办公楼市场发生了巨变，也就是政府办公楼从柔佛新山搬到哥打依斯干达，柔佛州的新行政中心迁到努沙再也。如果未来十年柔佛州以发展努沙再也为主，且随后与政府有关的办公室和其他办公楼租户也迁移到努沙再也的话，届时办公楼的投资机会将可能集中到努沙再也区。



2.3 工业产业

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2006	2007	2008	2009	2010e	Incoming Supply	Planned
柔佛	排列型	7,440	7,466	7,459	7,459	7,469	264	495
	半独立型	2,701	2,700	2,745	2,779	2,779	174	700
	独立型	2,575	2,653	2,688	2,712	2,734	171	1,286
	分层厂房	0	0	0	0	0	0	0
	工业综合大楼	468	468	470	470	470	10	23
	<b>总计</b>	<b>13,184</b>	<b>13,287</b>	<b>13,362</b>	<b>13,420</b>	<b>13,452</b>	<b>619</b>	<b>2,504</b>

来源: JPPH, 财政部

柔佛州工业单位的供应量居全国第二。仅次于雪兰莪，但比檳城和霹靂州要多。柔佛一共有13,452个工业单位，占大马总量的14.44%。2010年柔佛州只新增了32个工业单位，主要由位于柔佛新山、巴株巴辖和古来再也的独立式厂房构成。

与2009年4,060,000,000令吉的投资总额相比，2010年对柔佛州的投资总额达7,460,000,000令吉，令人欣喜。一共有172个项目获得批准，占外商投资项目的34% (2,600,000,000,000令吉)。

位于柔佛州理想地段的工业区，其租金在2010年保持平稳。港口地区和自由贸易区如Pasir Gudang和Tanjung Pelepas港口的平均租金水平一直保持在每平方米1.20令吉到2.00令吉之间；而其它比较活跃的非港口工业区如SiLC、Nusa Cemerlang和Tampoi的租金叫价介于每平方米0.80令吉到1.20令吉之间。

3.0 檳城

3.1 市场纵览

与2009年相比 - 即22,724个产业单位实现6,530,000,000令吉的交易量相比，2010年檳城产业市场的交易活动有缓慢上升的迹象，25,987个产业单位的交易量达到9,370,000,000令吉。这个数据显示，自2009年以来，檳城产业交易规模上升了14.36%，交易额上升了43.42%。此外，产业交易平均价格也有大幅度上升，从2009年每桩交易287,469令吉上升到每桩交易360,525令吉。

2010年，檳城的办公楼市场较其它地区来说相对没那么活跃，然而工业厂房市场增长率却有所上升 - 这从2010年较高的外商直接投资中可见一斑。

3.2 专业办公楼

2010年，檳城的专业办公楼供应总量稳定在11,600,000平方尺，其中78%的办公楼位于檳岛。本年度该地区没有增添新的单位供应量；Bukit Jambul的C.E.O.预计能 2011年初才能竣工。大部分的单位供应量都在乔治城（即檳城235栋办公楼中，有151栋座落在这里）。在2010年，檳城的办公楼平均租用率达78.5%。

高级办公楼的租金保持平稳，在Jalan Sultan Ahmad Shah一带办公楼租金未见较大变化，依旧在每平方米2.00令吉到3.50令吉之间；然而，MSC区内的办公楼则叫价每平方米3.50令吉，且供应量有限。

# 2010年产业市场纵览

## 3.3 工业产业

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2006	2007	2008	2009	2010e	来临的 供应量	计划中
檳城	排列型	4,794	4,794	4,794	4,817	4,862	98	217
	半独立型	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	78	30
	独立型	1,208	1,279	1,279	1,320	1,333	3	325
	分层厂房	333	333	333	333	333	59	0
	工业综合大楼	42	42	42	42	42	0	0
	<b>总计</b>	<b>7,486</b>	<b>7,557</b>	<b>7,557</b>	<b>7,621</b>	<b>7,679</b>	<b>238</b>	<b>572</b>

来源 JPPH, 财政部

檳城的工业区单位数量在全国排名第三，仅次于雪兰莪和柔佛。檳城州一共有7,679个单位，占马来西亚工业产业单位总量的8.24%。2010年，檳城登记在册的新工业产业只有58个单位，且大多数是位于Seberang Perai的排列式厂房。

檳城独立型厂房/仓库的每月租金走势稳定，保持在每平方尺1.20令吉 -1.50令吉之间。

2010年，檳城成功吸引到全国最大的一笔投资计划，价值12,200,000,000令吉。该州还吸引了马来西亚最大的外商投资项目。在马来西亚29,100,000,000令吉的外商投资总额中，檳城占了10,500,000,000令吉。主要投资者包括Western Digital Corp、Jabil和B. Braun（来源：商业时报）

代表 CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd提呈



Christopher Boyd  
执行主席  
2011年2月

# Project Ideas:

Health Fair

Home-made blankets

Spread the

企业社会责任

# 企业社会责任

Axis-REIT的企业社会责任计划主要围绕着善用我们作为资产管理公司的技能，通过翻新计划协助非政府组织经营的收容院和收容中心。

2010年，我们鉴定了雪兰莪及联邦直辖区智障协会（“SAMH”），使其成为我们社会企业责任计划的受助单位。

雪兰莪及联邦直辖区智障协会成立于1964年，是一个非盈利性志愿组织。总部位于吉隆坡的Wisma Harapan，由一群关心智力残障人士的家长及志愿者发起，由Rotary Club of Klang and Port Swettenham赞助。最初只有4个孩子和一名教师，而现在该协会已兴建了14所特殊学校和中心，为650多名具有不同程度的智力残障儿童提供庇护。

该中心的首要目的是为智力残障儿童及青少年提供教育及培训，以便全面开发他们的潜能。这些特殊学校对智力残障儿童进行生活技能培训，协助他们成为独立、有用的人士。

为了让每个孩子都能够学习而采用了3R教育法。教学计划因人而异，具有系统性和结构性。由经过特殊培训的老师对他们进行授课。还鼓励家长和护理人士参与到课堂上来，以便他们能在家里巩固学到的东西。

经儿童专家鉴定的“智力残障”儿童可申请前往Wisma Harapan 中心读书。他们的父母必须填表进行预先申请。在Wisma Harapan、社会福利部办事处、马大（UM）与国大（UKM）的儿科部门都可以拿到该表。

维持和发展十四所学校和中心的所有这些计划每年需要大约2,000,000令吉。一部分预算来自马来西亚国民团结和社会发部，剩余的资金则由各大公司、个人的慷慨捐助，以及通过一些集资活动募集资金。除了财政上的援助，爱心人士和团体可以自愿为该计划的发展提供服务。

SAMH已经开始为巴生特殊学校兴建职业培训中心。这项计划获得Apex Club of Klang的援助 - 这是一家提供社区服务的非政府组织，他们为此提供了大量资金。

尽管如此，该项目的资金已经用完。虽然主体工程已经竣工，但还差室内装修，该中心才能入住。另外也需要修建一条接入该中心的马路。

装修之前	装修之后	备注
		大楼已竣工并在2010年8月5日正式开幕。
		需铺上柏油的道路现也已经完工。

装修之前	装修之后	备注
		<p>铺好地板，安装了风扇和窗户</p>
		<p>那些未完工的厕所现已装修完毕。</p>

由于SAMH是福利机构，修好的大楼属SAMH所有，用途不受限制，使用权也不是问题。该机构已经运作很长一段时间了，而我们相信他们是符合我们2010企业社会责任援助计划要求的受助对象。i

我们批准了70,000令吉用于完善校舍的内部装修，好让学校能在2010年9月正式开课。



2010年5月30日转交支票给SAMH



**拟议收益分配再投资计划**



# 拟议收益分配再投资计划

2011年2月9日，管理公司宣布计划实施经常性收益和可选性收益分配再投资计划，允许Axis-REIT的单位持有人将他们获得的收益分配通过收益分配再投资计划，即IDRP计划重新投资来购买新的单位。

收益分配再投资计划由董事局发起，为所有单位持有人（包括散户投资者）提供以折扣价投资购买新单位的机会。该计划通过认购IDRP计划下的新单位，帮助单位持有人增加他们在Axis-REIT的持股，实现其股份的最大收益。

此外，这项计划具有更大的伸缩性，能够帮助单位持有人实现他们的投资目标 — 可以自行选择接受现金，以及/或者无需进行实质性交易或支出其它相关成本就可以通过认购新单位将其再次投资进Axis-REIT。

单位持有人参加这项收益分配再投资计划也让Axis-REIT受益匪浅，因为如果单位持有人选择将可选部分投资购买新的单位，则公司即可留住之前应进行收益分配的现金，以便可以用来重新装修或翻新由信托公司持有的物业，或者用于管理公司和信托公司认为符合单位持有人最大利益的其它用途。对信托公司持有的物业进行重新装修或翻新有助于提升该物业未来的收益。

以下是有关IDRP(收益分配再投资计划)的一些常见问题：

## 1. 如何操作？

宣布进行现金收益分配时，董事会可以自行审慎决定对收益分利(即“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，收益分利的剩余部分(“剩余部分”)应当以现金进行支付。

对于“可选择部份”，每个单位持有人都具有以下选择权：

- (i) 选择收取现金支付的“可选择部份”或者
- (ii) 当IDRP计划获得所有相关监管部门的批准后，选择将全部“可选择部份”重新再投资，按“定价日”确定的发行价全额支付购买新单位。
- (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。

## 2. 我的代扣所得税能获得减免吗？

与“可选择部份”和“剩余部分”有关的所有毛收益分配都仍旧受到代扣所得税的一般约束。净收益分配(代扣所得税的净额)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会超过定价日之前单位5天成交量加权平均市场价(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 Memorandum) 的副本派发给单位持有人。到期日将列于“选择通知书”里面。

自到期日起8个市场日以内，或在大马证券交易所规定的日期，Axis-REIT将在分配日分派和发行新单位，并将分配投资寄送给选择参与IDRP计划的单位持有人。在分配日当天，剩余部分与可选部分（单位和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

因为根据IDRP发行的新单位是订明证券，新单位将直接存入单位持有人相关的中央存续系统账户；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、利益想有权和/或任何其它分配日之前宣布的分派。

根据IDRP计划，选择参与的单位持有人有权获得零星单位，而这类零星单位将按普通方式以现金支付给单位持有人。

## 5. 董事局授权

管理公司的董事局全权决定IDRP计划是否适用于特殊的收益分派。如果董事局决定不将IDRP计划用于特定的收益分派，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。

根据IDRP计划发行的新单位的限定数量将由董事局决定，这取决于（1）“可选择部分”的规模、（2）选择将“可选择部份”重新投资到新单位中的单位持有人所持有的单位总量，以及（3）在定价日由董事局决定的发行价格。

## 6. 如果我选择不参与呢？

如果单位持有人未以书面方式明确选择参与IDRP计划，那他们会收到现金支付的“可选择部份”。如果单位持有人希望全部以现金方式收取他们的“可选择部份”，那他们就不需要采取任何行动。

## 7. 董事局宣布 IDRP 计划后可以撤销吗？

尽管IDRP计划有所规定，然而在董事局确定IDRP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，由于发生了什么事、在何种情况下（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“可选择部份”有关的IDRP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，撤销应用与“可选择部分”有关的IDRP计划。如果发生这种情况，“可选择部分”全部按一般方式以现金支付给单位持有人。

## 8. 谁有资格参与？

所有单位持有人都有资格参与IDRP计划；而受约束的单位持有人是在IDRP计划适用的收益分派相关过户截止日在马来西亚以外登记地址的单位持有人。

根据可能发生的情况，或按契约的规定，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，或任何其它相关司法管辖权下可能实施的关于单位持有人持有Axis-REIT单位的任何其它限制。

## 9. 什么是散股？

决定将“可选择部份”再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收新单位。收取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位的散股交易。

## 10. IDRP计划可以终止吗？

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

## 11. 其它与IDRP计划有关的问题

应当注意要将参与IDRP计划的权利，如选择以新股参与再投资的权利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。

在即将到来的2011年单位持有人会议上，Axis-REIT将力求获得单位持有人的一致同意，根据IDRP计划分配和发行新股，并计划增加Axis-REIT现有已获批准基金的规模以适应为实施IDRP计划而发行新股的需求。

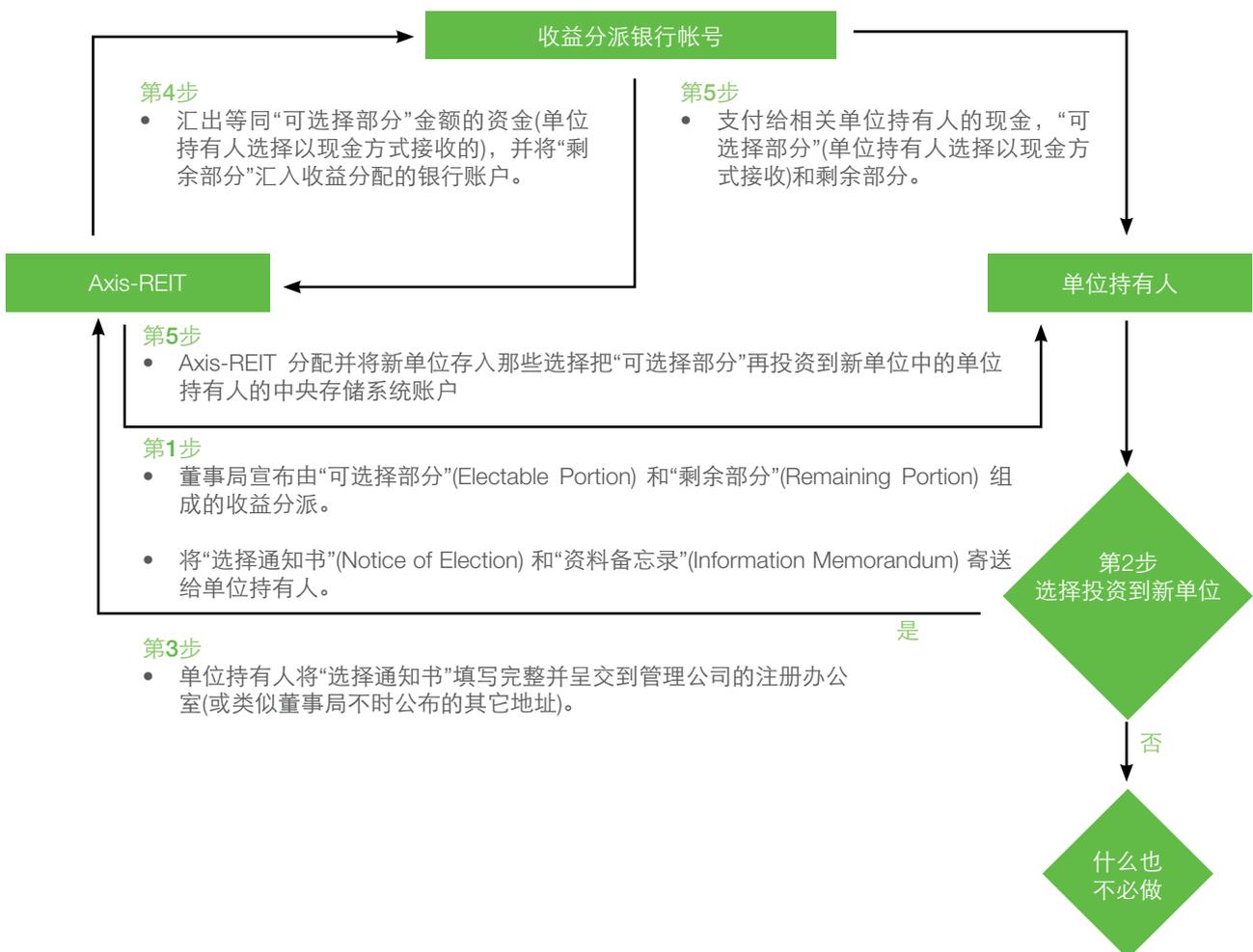
如果获得单位持有人的一致同意，就不需要再寻求批准单位持有人为之后根据IDRP计划分配和发行新股，以及计划增加Axis-REIT 现有已获批准基金的规模以适应为实施IDRP计划而发行新股。

在这个时刻还不能确定IDRP的收益，因此，也就无法确定全面利用该收益的时间范围。尽管如此，IDRP计划的净收益(减除IDRP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，以单位投资人的最大利益为主要的任何其它目的。信托公司对持有物业的重新装修或翻新有望提升上述产业质量，增加未来收益。

如果单位持有人选择以现金方式接受“可选者部分”，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(1)“可选部分”的规模、(2)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(3)在定价日由董事局确定的发行价格。

对将要宣布的收益分派总额，“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。

与任何收益分派和IDRP计划有关的流程图如下图所示：





公司治理



Axis REIT Managers Berhad (“管理公司”)认为,有效的企业治理文化对管理公司的绩效以及最终Axis-REIT的成功至关重要。

因此,管理公司已采用了一整套符合最佳作业原则的企业治理框架。重点是管理公司的处事方法必须诚信可靠、谨慎小心、勤奋向上,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实践与政策。制定这些政策旨在确保遵守适用的证券法律与规章制度、证监会之房地产投资信托指南以及证监会关于回教投资信托指南、马来西亚企业治理章程(2007年修订,简称“章程”),以及契约所列明之管理公司的职责可以得到妥善有效的执行。

### AXIS-REIT的管理公司

依照契约的条款,Axis REIT Managers Berhad是Axis-REIT的受委管理公司。契约列明管理公司的职能与责任,以及在何种情况下可以被辞退。

鉴于Axis-REIT的管理工作交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。管理公司所有董事及雇员的薪金均由管理公司支付,而非本基金支付。

管理公司对本基金的资产拥有一般权力。管理公司的主要责任是为了单位持有人的利益而管理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,向信托公司提出符合议定策略的建议。

管理公司也负责基金的风险管理。它的其他主要职责如下:

- 尽最大努力以妥当有效的方式开展业务,并以透明及公平交易的方式进行本基金的所有交易。
- 为董事局准备报告,内容包括对净收入的建议和预测、每单位分利(DPU)、资本开支、估值频率、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流之类的书面报告,以及基本假设、营运成本假设和其他任何类型的假设。

- 确保遵守证监会及马来西亚证券交易所发出的所有法规、条例及指南的规定。
- 确保遵守马来西亚内陆税务局发布的所有税务条例;
- 处理单位持有人提出的所有问题,并随时向投资大众报告Axis-REIT的表现;
- 监督产业经理履行其在设施管理、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。

### 董事局

管理公司的董事局监督管理公司的管理与企业治理,包括建立高层管理层的关键绩效指标(KPI),以及监督这些指标的绩效。所有董事局成员都参与Axis REIT的企业治理、业务运作、风险管理、财务表现以及董事的任命、检讨及评估的相关事务。

董事局至少每个季度定期召开一次会议,讨论并批准季度、半年度和年度业绩的发布;审查收购或脱售的项目;讨论年度预算、资本开支需求、管理公司(包括其关联实体)和Axis-REIT对比以前核准预算的业绩。在必要的时候,董事局将开会检讨并核准向信托公司建议收购或脱售的项目或任何其它需要董事会立即处理的问题。

已列出会议议程的会议通知即附上会议相关的文件并及时提供给董事,以便让董事对即将审议的事件有全面的了解。董事局所有成员都可以获得与管理公司和Axis-REIT有关的咨询,以及参加所有管理公司董事会议的公司秘书之建议和服务。若有需要,董事局在履行职责的时候也可以寻求独立专业顾问的服务。

规章、政策、指南和会计政策上的任何变动都受到严密的监督。目前的作业若有任何变动,董事们会在董事局定期会议或特别召开的会议上,或通过董事局简报/备忘录接获通知。

# 公司治理

## 董事会组合

### 董事局与会议出席率

董事	职称	出席率 (召开会议次数: 4次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	4/4	不变
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	非独立执行副主席	4/4	不变
替任董事: Alex Lee Lao			
Stephen Tew Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4	不变
George Stewart LaBrooy	首席执行官兼执行董事	4/4	不变
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4	不变
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	4/4	2010年10月20日受委担任高级独立非执行董事
Yin-Yong Lee Lao	非独立非执行董事	4/4	不变

### 审计委员会成员与会议出席率

审计委员会成员	职称	出席率 (召开会议次数: 4次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	主席	4/4	不变
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	成员	4/4	不变
Yin-Yong Lee Lao	成员	4/4	不变

### 薪酬提名委员会成员及会议出席率

薪酬及提名委员会成员	职称	出席率 (召开会议次数: 2次)	备注
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	2/2	不变
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	成员	2/2	不变
Stephen Tew Peng Hwee	成员	2/2	不变



按照证监会的房地产投资信托指南，2010年12月31日起，董事局由7名成员组成，其中3名为独立董事。执行副主席已委任替任董事。

董事局是参照以下原则组成：

- 董事局主席应为一独立非执行董事。
- 董事局应由拥有广博商业经验，包括基金管理及其资产市场专业技能的董事组成。
- 至少三分之一的成员应是独立董事。

2010年财政年度末，Encik Mohd Sharif Bin Hj Yusof受委担任高级独立非执行董事，有关Axis-REIT股票持有人的任何问题都可提交给他。

董事局的阵容每年都要进行审核，以确保它在专业技能与经验上都是最佳的搭配。作为最佳作法的一环，每位董事每年也要进行自我评估，确保他们对董事会的整体贡献是有效及有意义的。

#### 主席与首席执行官兼执行董事

主席与首席执行官(CEO)兼执行董事的职位由不同的人担任，以维持有效的职责分隔。

主席要确保董事局成员以一种建设性的方式与管理层合作，处理策略、业务运作、财务表现及风险管理方面的问题。

首席执行官兼执行董事要全面承担董事局所制定并获得同意的业务政策与方向，以及管理Axis-REIT的所有经营决策方面的行政责任。

鉴于三分之一以上的董事会成员都是独立董事，管理层因此可以借助他们的专业技能和广博的商业经验来处理提交给董事局的问题。这可以促进董事局与管理公司之间健康专业的关系。

#### 董事局薪酬

董事的薪酬由管理公司支付，而不是由本基金支付。负责管理公司的董事及高级管理人员的薪酬政策框架的董事局委员会之详情将在薪酬及提名委员会部分详细阐述。

#### 董事局委员会

董事局成立了下列委员会，以帮助董事局履行其职责。这些董事局委员会是：

- 执行委员会
- 审计委员会
- 薪酬和提名委员会（2011年起有效，从其他委员会中单独分离出来）

#### 执行委员会

执行委员在董事局所授予的权限下运作，自2010年12月31日开始，执行委员会由以下成员担任：

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (主席)  
- 非独立执行副主席

Stephen Tew Peng Hwee (成员)  
- 非独立非执行董事

Stewart LaBrooy (成员)  
- 首席执行官兼执行董事

- 该委员会代表董事会负责监督管理公司和Axis-REIT的日常活动；
- 为呈报给董事局的所有收购、投资及脱售活动提供建议；
- 就任何融资献议、资本管理建议及附加银行便利等向董事局提供建议；
- 向董事局报告并建议任何企业活动，包括发行Axis-REIT新单位；
- 向董事局提供财务预算建议；
- 如果可行的话，将管理公司和执委会进行活动的所有简报和会议记录转发给审计委员会和董事会成员。

执委会于2010年一共召开六（6）次正式会议。在此期间，委员会成员之间也召开过数次非正式会议。

# 公司治理

## 审计委员会

董事局有全面的责任确保对Axis-REIT的地位和前景作出公平反映以及可理解的评估。在这个领域，审计委员会在协助董事会方面扮演了重要的角色。审计委员会也协助董事会处理风险管理和内部监控方面的问题。本常年报告另有章节对审计委员会报告作出详细阐述。

有关风险管理的详细情况在下文“风险管理”部分另有阐述，关于内部审计职能方面的详细情况在“内部监控声明”方面另有记载。

## 薪酬及提名委员会

自2010年12月31日起，薪酬及提名委员的构成情况如下：

- Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (主席)  
– 独立非执行董事
- Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (成员)  
– 非独立执行副主席
- Stephen Tew Peng Hwee (成员)  
– 非独立非执行董事

该委员会的职责为：

- 制定用以决定董事局执行董事和非执行董事以及高级管理层成员薪酬的政策架构并向董事局作出建议；不时对薪酬政策的变动进行审核，以确保管理公司能吸引并留住素质最好的人才。

- 向董事局推荐由董事局其他成员提议的适合担当董事的人选，如果合适的话，或者从执行委员和管理公司股东之间挑选出合适的人选担任董事。
- 向董事局推荐适合担任董事局各委员会成员的董事人选；
- 评估董事局整体及董事局各委员会的效率以及每一位董事的个别贡献；
- 为董事择定适当的培训并审核是否完成这类培训；

在过去的一年里，委员会开展了各种评估，确保董事会及各委员会（审计委员会和薪酬及提名委员会）一直有效运作。

为了更好地反映其职能，薪酬及提名委员会又被分成了两个独立的委员会。

## 管理公司董事应当遵守的其它职责

### Axis-REIT单位的买卖

一般而言，管理公司鼓励董事和雇员持有Axis-REIT单位。不过，所进行的Axis-REIT交易必须符合马来西亚证券交易所上市条例第14章的规定。

### 董事培训

管理公司的所有董事已经按照交易所的上市条例参加了年内的培训。一些董事也获得邀请担任主讲人，在座谈会及研讨会的讲座中发表演讲。有关详情如下：

董事	参加的培训及参与的活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	• 董事职责探讨
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	• 董事职责探讨
Stephen Tew Peng Hwee	• 2010年马来西亚房地产年会：关于“房地产的百万富翁经纪”
George Stewart LaBrooy	• 董事职责探讨
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	• Chennai 2010年贸易峰会研讨会 • 香港CLSA东盟访问日 • 由大马首相主持的马来西亚2010投资 • 大马房地产开发商商会2010年产业论坛 • 马来亚银行 (MAYBANK) 举办的大马产业日 • 2010年第三届大马建筑业峰会

董事	参加的培训和参与的活动
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	商品服务税及交易定价研讨会 • 董事会效率：重新界定独立董事的角色和职能 • 董事职责探讨
Yin-Yong Lee Lao	• 董事职责探讨
Alex Lee Lao(替任董事)	• 董事职责探讨

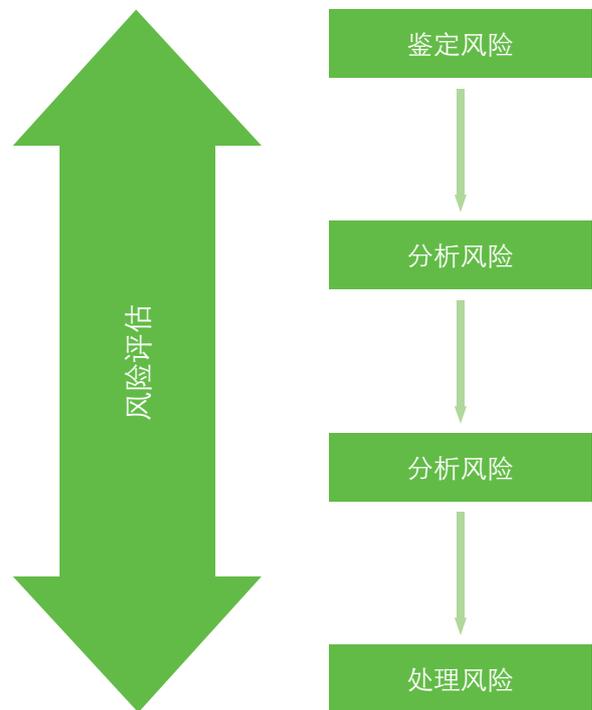
风险管理

有效的风险管理是管理公司业务策略的基本要素，这是为了确保收益分配不会面临任何负面干扰，并减轻任何可能对所有单位持有人造成的负面冲击和引起潜在损失，以保障单位所有人的投资。风险管理一直是管理公司日常运作的一部分，而我们有一个运营手册（不时审核及更新），其中概括介绍了管理人的责任以及与Axis-REIT的管理有关的指南，以便确保组织内部经营流程与作业的一致性。承诺落实有效的风险管理基本上由董事会来推动，再由管理团队来执行，并扩展到管理公司的所有员工身上。

管理公司已经制定开发了风险管理体系，并将记录了关键风险预测的风险登记表落实到位，由风险管理主任负责管理，Leong Kit May小姐负责定期审查、监控和更新风险登记表，并向审计委员会报告。

风险管理的方法

风险管理方法由系统化程序来进行推动，这项程序旨在找出可能对实体造成影响的潜在风险，并对风险实施管理以便为达成Axis-REIT的目标提供合理的保障。



上述风险管理程序获得以下支援:

- 建立风险管理报告架构，包括部门主管向风险管理主任和首席执行官进行报告，而首席执行官则将报告汇总、审核后递交给审计委员会；
- 为每个部门制定详细的风险记录，每个季度进行复查，并在部门风险概况档案中进行总结；
- 向审计委员会和董事局报告企业风险概况。

# 公司治理

## 处理利益冲突

管理公司已经制订了以下程序以便解决（包括董事、行政主管及雇员）在管理Axis-REIT时可能发生的利益冲突问题：

- 管理公司将全力担任Axis-REIT的管理公司，不会管理其它任何房地产投资信托基金，也不会涉及任何其他房地产业务；
- 所有行政主管由管理公司聘请；
- 任何关联方交易必须由关联方向审计委员会和董事局进行正式披露；
- 董事局需确保三分之一的成员是独立董事；
- 若某宗关联方交易涉及管理公司的任何董事或管理人员的直接或间接利益，他们将在任何董事会议上放弃审议及投票权，并且在达成任何协议之前必须获得信托公司的核准。

管理公司的董事肩负Axis-REIT的信托责任，在以董事身份进行投票，作出对Axis-REIT有影响的决策时，必须以Axis-REIT的利益为重。此外，管理公司的执行董事与非执行董事（包括首席执行官）以及行政人员处事时必须保持诚信正直。

根据契约的规定，在任何单位持有人会议上，若待核准事项或业务涉及管理公司的相关利益方（以契约定义为准），他们将被禁止参与投票或组成会议的法定人数。

## 处理关联方交易

管理公司将遵从从证监会房地产投资信托指南关于关联方交易的所有规定，包括契约里记载的所有条款。

管理公司将订立程序以确保在进行这类交易时完全遵守证监会房地产投资信托指南，也确保这类交易是在公平交易的基础上以及正规的商业条件下进行的，代表了单位投资人的最高利益。管理公司需要向审计委员会证明，这些交易（无论是购买服务或购入产业）是在正规的商业条件下进行的。如果是购买服务，可能从与管理公司无关联方那里获得报价；或如果是购入物业，则是获得独立估价师的评估。

关联方交易要求信托公司确保在公平的基础上按照正规的商业条件进行这类交易，不得损害单位持有人的利益。此外，根据契约规定，信托公司拥有绝对权力决定是否进行

某项涉及到管理公司相关方的交易。倘若信托公司准备与其相关公司或管理公司的相关公司签署任何合同，信托公司应当仔细审查合同文件，确保其符合证监会房地产信托投资指南与本契约所记载的与相关方交易有关的要求和规定。

所有管理方交易递交到董事会之前必须接受审计委员会的定期常规审查。如果审计委员会的某位成员对此类交易有兴趣，则该成员不得参与任何与上述交易有关的任何审查和推荐流程。

## 与单位持有人之间的沟通

管理公司已经建立了一种强健的文化，实现与单位持有人之间的持续披露和透明化沟通。通过在大马证交所发布公布以及在自己的网站www.axis-reit.com.my上发布信息，或者是通过召开分析发布会和散户巡回演讲，管理公司能够及时全面披露与Axis-REIT有关的所有重要信息。

每年应当至少召开一次单位持有人会议以便向单位持有人不断更新Axis-REIT的业绩表现、活动、发展情况及远景展望。

更多有关与单位持有人，分析师和基金经理之间的沟通之详细情况将在“投资人关系”的部分进行探讨。

## 章程的遵守情况

董事会认为，到2010年12月31日为止的整个财政年度里，Axis-REIT及管理公司充分遵守了章程第2部分所列出的最佳作业方式。董事局致力于并将继续严格遵守适用的最佳企业治理作业方式。

## 其他信息

### 关系

Axis-REIT管理公司董事之间和/或董事与Axis-REIT的主要单位持有人之间并无亲属关系。

### 利益冲突

管理公司董事中无人与Axis-REIT有利益冲突。

### 犯罪

除了交通违规之外，在过去十（10）年中所有董事没有任何人犯过任何罪行。



管理公司很荣幸地宣布，2010年9月15日，Axis-REIT获得亚太房地产协会(APREA)颁发的2010年新兴市场类最佳作业奖(APREA大奖)。获得此项大奖要看是否遵守APREA针对整个亚太地区的产业基金和房地产投资信托管理制订的最佳作业手册的要求。Axis-REIT因其管理公司在公司治理方面的给力表现，尤其是在以下领域的优异表现而力拔头筹：

- 1) 会计准则和财务报告指南
- 2) 产业评估
- 3) 公司治理
- 4) 投资组合业绩报告
- 5) 市场披露
- 6) 可持续性发展

# 审计委员会报告

意识到审计委员会在组织的公司治理流程方面的关键作用，Axis REIT Managers Berhad的董事局和Axis Real Estate Investment Trust(Axis-REIT)的管理公司在自愿的基础上组建了审计委员会。此委员会有董事局赋予的监督责任，以确保Axis-REIT单位持有人的利益获得保障。

## 1. 审计委员会的构成情况

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

截至2010年12月31日，该委员会的构成情况如下

- 1) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin  
Bin Tunku Besar Burhanuddin  
- 独立非执行主席
- 2) Mohd Sharif Bin Hj Yusof  
- 独立非执行董事
- 3) Yin-Yong Lee Lao  
- 非独立非执行董事

## 2. 职权范围

### 章程

董事局任命并成立一个称为审计委员会(“委员会”)的董事局委员会。

### 成员

- 委员会必须由董事会委任的公司董事组成，委员会必须由至少三(3)名成员组成，而所有成员都必须是非执行董事，并以独立董事占多数。
- 委员会至少有一名成员：
  - (i) 必须是马来西亚会计师协会(MIA)的成员，或者
  - (ii) 如果不是马来西亚会计师协会的成员，则必须至少有三(3)年工作经验且
    - 必须通过了《1967年会计师法令》第一附录第一部分规定的考试
    - 必须是《1967年会计师法令》第一附录第二部分列明的会计师协会中其中某些协会的成员

(iii) 符合交易所规定或批准的其他要求。

- 替任董事不能被委任为委员会成员；
- 委员会成员需自行选出一名主席，而主席必须是独立非执行董事；
- 委员会秘书必须由公司秘书或董事局授权的其他人士担任；
- 若委员会中有成员辞职、死亡或因任何其他原因不再担任委员会成员，从而导致成员人数少于三名，董事局必须在事件发生后三(3)个月内，委任新成员，使委员会符合至少拥有三(3)名成员的人数底线。
- 董事局至少每三年一次对委员会及其中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自己的职责范围履行自己的职责。

## 会议与会议记录

- 尽管委员会主席有权随时召开额外会议，委员会在每个财政年度必须至少召开四(4)次会议。
- 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适宜，否则财务总监、风险管理主任以及外部审计师和内部审计师的代表通常都会出席委员会会议，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-REIT有关事项之看法。其他董事成员、雇员及外部专业顾问若获得董事会的要求也可以出席任何特定会议。
- 委员会需向董事局报告并递交会议记录。记载委员会任何会议内容的记录本应当存放在公司注册办公室或总办事处，并对委员会和董事局的任何成员开放供其审阅。

- 由足够法定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。任何这类决议或包含数份类似格式的文件，每份文件由一(1)位或多名委员签署。
- 委员会的成员可以通过电话会议、视频会议或其它任何让与会者可以听见彼此说话的通讯器材，参加委员会召开的任何会议。以这种方式参与会议者，将被视为亲身出席会议，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

- 委员会获得董事局的授权，可以在委员会的职权范围内调查任何事项。具有充分权利可以不受约束地获取任何与Axis-REIT或公司有关(如有)的任何资讯，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。
- 委员会获得董事局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时邀请拥有相关经验和专业知识的外人出席会议，如果这样做的话，相关费用将由管理公司及/或Axis-REIT承担。
- 委员会应当拥有与外部审计师和内部审计师直接沟通的渠道。
- 必要的时候，委员会可以在排除其他董事和管理层人员参会的情况下与外部审计师、内部审计师单独开会或与两者一起开会，以便让委员会与外部审计师或内部审计师讨论或与两者共同讨论那些外部审计师或内部审计师希望引起委员会关注的任何其它与Axis-REIT或管理公司有关的(如有)的问题、存疑或其他任何事项。

### 职能与职责

- 审计委员会须履行的职能与职责如下:-
  - (a) 审查并向管理公司董事局报告下列项目:-
    - 与外部审计师合作，审查Axis-REIT的审计计划、工作的性质与范围，确定其符合董事局、单位持有人和监管部门的需求；

- 与外部审计师合作，审查他们对整体会计系统的素质与效力的评估，以及Axis-REIT内部监控系统的准确性和完整性；
- 与外部审计师合作，审查他们的审计报告；
- 管理层给予外部审计师和内部审计师的协助；
- 内部审计小组的范围、作用、胜任力和资源的完善程度，以及内部审计小组是否拥有执行工作所需要的权利；
- 内部审计计划、流程及其结果、内部调查的流程及主要调查结果和管理层的反应，以及是否有在内部审计小组的建议下采取适当行动；
- 在董事局核准前，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. 主要会计政策与作业的变更或实行；
  - 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、其他法定要求和法律规定以及持续经营的假设情况；
  - v. 对Axis-REIT财务状况的公允与完整表达极为重要的信息披露之准确性与足够程度；
  - 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，包括任何会使管理层的完整性出现问题的交易、流程或行为；
  - vii. 在外部审计师和内部审计师报告的任何重大审计结果、存疑、所遇到的困难或重大弱点，特别是对于管理信函的评语和回应以及管理公司雇员所给予的辅助，以确定有关方面有采取适当行动；

# 审计委员会报告

viii. 审阅将提交给董事局核准的内部监控声明；

ix. 在所有与Axis-REIT或公司(如有必要)的监督与审计事务有关的方面，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董事会主席联系。

(b) 向董事局推荐及让董事局核准外部审计师与内部审计师的适当人选以及他们说建议的审计费用、审查及评估外部审计师与内部审计师(在必要时)的表现，以及讨论有关外部审计师或内部审计师的辞职或辞退问题。

(c) 即时向交易所报告委员会已经向公司董事局报告但未获得满意解决，因而导致违反交易所上市条例的任何事项。

(d) 履行委员会和董事局相互认同的，对Axis-REIT和/或公司有利的其他任何职务，并确保委员会有效地履行其责任与义务。

## 3. 审计委员会的责任

审计委员会的角色是监督与评估管理公司内部监控及财务管理的有效性和充分程度。

审计委员会的责任还包括：

- 审查外部审计师报告，确保内部监控已经找出财务管理方面的不足，而且管理层也立即采取了适当的补救行动；
- 监控由适用证券法、证监会的房地产投资信托指南、主要市场上市要求以及税务法律和法令所列明的法律；
- 审查有关风险管理、运营手册合规情况以及内部监控的内部审计师报告，确保管理层及时采取所建议和议定的行动和变更；

- 审查向董事局报告的，纳入Axis-REIT的季度、半年度和年度财务报表中的信息的质量与可靠性；

- 监控为关联方交易设置的流程，并对此类交易进行审核以确保其遵守证监会的房地产投资信托指南和契约的规定；

- 向董事局建议外部审计师和内部审计师的委派问题；以及

- 对Axis-REIT委派的外部审计师进行年度评估，且如果合适的话，向Axis-REIT的信托公司建议再次委派。

## 4. 委员会在本财政年度的活动概要

(i) 在向董事局推荐并获得批准之前，审查Axis-REIT的季度报告和已审计的财务报表，以确保其合法并符合法规的报告要求；

(ii) 审核纳入Axis-REIT年报的审计委员会报告和内部监控声明，并建议董事局核准。

(iii) 与内部审计师一起审查内部审计计划和内部审计报告；

(iv) 在审计工作开始之前，与外部审计师一起审查他们的审计计划备忘录、审计方法和报告要求；

(v) 在管理公司缺席的情况下与外部审计师会面讨论外部审计师可能希望向委员会提出的问题及存疑事项（若有）；

(vi) 保证Axis-REIT指定的外部审计师是审计监管委员会正式注册的审计师。

## 5. 外部审计师与内部审计师的关系

董事局通过审计委员会与外部审计师和内部审计师保持正式和透明的关系，审计委员会可以直接与外部审计师和内部审计师进行无约束的接触。

# 内部监控声明

## 按照主要交易板上市条例第15.26(b)款的规定

作为Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的管理公司，Axis REIT Managers Berhad (管理公司) 的董事局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作业原则 - 尽管Axis-REIT作为一个房地产投资信托基金并没有被强制性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。这么做是因为董事局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的投资项目与资产，以及股东的利益与管理公司的资产。

董事局有责任全面审查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。由于任何内部系统都有其局限性；该系统旨在管理无法到达企业目标的风险，而不是消除这个风险。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：

#### 内部监控小组与风险管理政策

风险管理一直是管理公司日常经营活动的一部分；运营手册概述了管理公司对Axis-REIT的责任。这份运营手册是Axis-REIT日常活动与经营的指南，必要时需定期审查更新。管理公司的管理团队承诺将依据运营手册行事，以确保组织内的运作流程与作业的一致性。

根据内部监控声明-公共上市公司指南的规定，Axis-REIT和管理公司实施了一套持续性流程以确认、衡量及监控Axis-REIT和管理公司面临的重大风险。董事局将通过审计委员会对此流程不时进行审核。在外聘内部审计公司的协助下，Axis-REIT和管理公司在这一年内已制定和开发了一套风险管理政策(PMP)。风险管理政策在年底完成，而管理公司将致力于运用风险管理政策下的机制来鉴定、分析及评估与处理Axis-REIT和管理公司面对的风险。风险管理的重点是财务、租赁与资产管理、投资者关系及设施管理。

### 汇报与审核

外聘审计公司直接向审计委员会汇报，并在每个内部审计周期或后续工作结束后，在审计委员会会议中提呈报告，以进行审核和讨论。审计委员会接着将向董事局报告研究结果，改进建议和各项措施相应的结果。

### 内部审计活动概述

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截至2010年12月31日为止财政年度内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. 关于预算控制、租赁流程或交租程序以及信息技术或系统的一般控制及后续跟进工作的内部审计核查；
2. 与物业管理及维修、租户关系管理职能有关的内部审计核查；
3. 与公司治理法 (2007年) 和亚太房地产协会 (APREA) 指南的合规问题有关的内部审计核查；以及
4. 付款流程、收入周期、交租程序或租赁流程等金融控制领域的内部审计核查。

截至2010年12月31日为止的财政年度内，管理公司外聘内部审计小组方面的费用为6万令吉。

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运作造成重大冲击的监控缺失。

# 董事对编制常年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 ("Axis-REIT") 的管理公司Axis REIT Managers Berhad的董事局十分荣幸地宣布，Axis-REIT截至2010年12月31日为止的财政年的财务报表已经按照志期2009年4月3日修订之契约条款、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，真确与公允地反映了Axis-REIT截至2010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：

- 采纳适当的会计政策，并一贯地采用它们；
- 作出合理及严谨的判断与估计；
- 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披露及解释的任何重大偏差，且
- 以持续经营的基础准备财务报表；

董事们拥有一般责任采取上述步骤以保护Axis-REIT的资产、侦查和预防欺诈，以及防范其他的违规行为。





## 财务报表

94 资产负债表  
95 收益表  
97 净资产值变动表  
98 现金流量表  
99 财务报表附注

124 管理公司声明  
125 法定声明  
126 信托公司报告  
127 独立审计师报告

# 资产负债表

截至2010年12月31日为止财政年度

	附注	2010年 12月31日 千令吉	2009年 12月31日 千令吉 重编*	2009年 1月1日 千令吉 重编*
<b>资产</b>				
<b>非流动资产</b>				
投资产业	4	1,164,382	884,962	723,100
<b>流动资产</b>				
应收款项、存款及预付款项	5	13,633	6,822	2,752
流动税务资产		154	154	154
现金及现金等值项目	6	16,428	15,807	365
被归类为持有作出售之资产	7	14,300	-	-
		44,515	22,783	3,271
<b>总资产</b>		<b>1,208,897</b>	907,745	726,371
<b>资金来源:</b>				
<b>单位持有人的基金</b>				
单位持有人的资本	8	540,281	406,854	323,338
未分派收益	8	214,949	158,796	144,647
<b>单位持有人基金总额</b>		<b>755,230</b>	565,650	467,985
<b>非流动负债</b>				
租户的保证按金	9	19,773	18,383	19,678
贷款/融资	10	218,609	163,932	-
		238,382	182,315	19,678
<b>流动负债</b>				
应付款项及应计项目	9	17,233	14,780	8,252
贷款/融资	10	198,000	145,000	230,456
被归类为持有作出售之负债	7	52	-	-
		215,285	159,780	238,708
<b>总负债</b>		<b>453,667</b>	342,095	258,386
<b>单位持有人基金和负债总额</b>		<b>1,208,897</b>	907,745	726,371
<b>流通单位数量 (千单位)</b>				
净资产值 ("NAV")		375,901	307,081	255,901
净资产值 ("NAV")		755,230	565,650	467,985
每单位(令吉)净资产值("NAV")				
- 收入分派前		2.0091	1.8420	1.8288
- 收入分派后		1.9566 #	1.7922	1.7501

# 反映已实现收入后的资产净值，作为2010年收益分派，2011年2月28日应付每单位5.25仙。

\* 会计准则“FRS110 报告期后事件”变更所带来的效应。2010年1月1日之前，收益分派拨备是根据向单位持有人分配收益的推定义务在资产负债表日进行认列。采纳FRS110后，Axis-REIT已经停止认列截至2010年12月31日止的收益收益拨备。

载于第99页至123页的附注乃构成此财务报表的重要组成部分。

# 收益表

截至2010年12月31日为止财政年度

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
总营收	11	89,213	71,598
产业营运开销	12	(12,961)	(11,661)
<b>租金净收入</b>		<b>76,252</b>	<b>59,937</b>
利息/盈利收入		638	272
投资产业合理价值之变动	4	45,593	19,098
按摊销成本计算的金融负债净收入		3,210	-
<b>投资净收入</b>		<b>125,693</b>	<b>79,307</b>
管理公司费	1(b)	6,043	4,808
信托公司费	1(c)	298	236
审计公司费			
- 审计		93	88
- 其他服务		17	5
税务代理费		14	12
疑帐备抵		(108)	-
应收账款的减值损失		213	54
行政开销		549	719
贷款/融资的杂项成本		-	739
传统利息开销		-	784
回教融资成本		16,853	9,693
估价费		320	193
<b>总开销</b>		<b>24,292</b>	<b>17,331</b>
<b>税前净收入</b>		<b>101,401</b>	<b>61,976</b>
税务开销	13	(52)	-
<b>其他税后综合收益</b>		<b>101,349</b>	<b>61,976</b>
<b>现金流对冲</b>			
本年度收入总额		68	-
<b>本年净收入由以下项目组成:</b>		<b>101,417</b>	<b>61,976</b>
<b>已实现</b>		<b>52,598</b>	<b>42,878</b>
未实现			
- 投资产业合理价值之变动			
- 按摊销成本计算的金融负债收益	4	45,593	19,098
- 递延税项负债拨备		3,210	-
- 递延税项负债拨备		(52)	-
		48,751	19,098
		101,349	61,976
<b>每单位收益 (仙)</b>	14	<b>30.95</b>	<b>22.81</b>
每单位收益 (扣除管理公司费前)			
- 毛 (仙)		32.80	24.58
- 净 (仙)		32.80	24.58

# 收益表

截至2010年12月31日为止财政年度

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
<b>净收入分派</b>			
于2010年5月27日、2010年8月30日和2010年10月12日分派的每单位10.75仙的中期收益分配 (2009: 每单位10.82仙, 于2009年5月29日和2009年8月28日及2009年9月30日分派)		33,011	27,688
于2011年2月28日每单位5.25仙的拟议终期收益分配 (2009: 每单位4.98仙, 于2010年2月25日分派)		19,735	15,293
	15	52,746	42,981
<b>每单位收益分配</b>			
- 毛 (仙) - 中期	15	10.75	10.82
- 终期	15	5.25	4.98
- 净 (仙) * - 中期	15	10.75	10.82
- 终期	15	5.25	4.98

\* 代扣所得税将从以下类型单位持有人的分利中扣除:

		预扣税率		
		2011	2010	2009
居民企业	无^	无^	无^	无^
居民非企业	10%	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%	10%
非居民企业	25%	25%	25%	25%
非居民机构	10%	10%	10%	10%

^ 以当前利率课税

载于第99页至123页的附注乃构成此财务报表的重要组成部分。

# 资产净值变动表

## 截至2010年12月31日为止财政年度

	单位持有人 总资本 千令吉	可分派 已实现 收入 千令吉	<-不可分派->		单位持有人 基金总额 千令吉
			未实现 千令吉	套期保值 储备金 千令吉	
<b>于2009年1月1日</b>					
- 如前所述	323,338	282	124,226	-	447,846
- 修正后FRS 110的效应	-	20,139	-	-	20,139
自2009年1月1日, 重编	323,338	20,421	124,226	-	467,985
<b>截至2009年12月31日当年为止的营业活动</b>					
当年收益总额	-	42,878	19,098	-	61,976
来自营业额的净资产增加	-	42,878	19,098	-	61,976
<b>单位持有人交易</b>					
单位配售	84,959	-	-	-	84,959
单位持有人分利	-	(47,827)	-	-	(47,827)
发行开销	(1,443)	-	-	-	(1,443)
单位持有人的交易造成的净资产增加/减少	83,516	(47,827)	-	-	35,689
截至2009年12月31日为止的净资产	406,854	15,472	143,324	-	565,650
	Note 8				
<b>于2010年1月1日</b>					
- 如前所述	406,854	179	143,324	-	550,357
- 修正后FRS 110的效应	-	15,293	-	-	15,293
	406,854	15,472	143,324	-	565,650
- 采纳 FRS 139的效应	-	-	3,766	(726)	3,040
自2010年1月1日起, 重编	406,854	15,472	147,090	(726)	568,690
<b>截至2010年12月31日为止年度的营运</b>					
本年净收入	-	52,598	48,751	68	101,417
营运造成的净资产增长	-	52,598	48,751	68	101,417
<b>单位持有人交易</b>					
单位配售	135,575	-	-	-	135,575
单位持有人的分利	-	(48,304)	-	-	(48,304)
发行开销	(2,148)	-	-	-	(2,148)
单位持有人的交易造成的净资产增加/减少	133,427	(48,304)	-	-	85,123
截至2010年12月31日止的净资产	540,281	19,766	195,841	(658)	755,230
	附注 8				

# 现金流量表

截至2010年12月31日为止财政年度

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
<b>营运活动产生的现金流</b>			
税前净收入		101,401	61,976
调整:			
传统利息开销		-	784
回教融资成本		16,853	9,693
利息/盈利收入		(638)	(272)
投资产业合理价值之变动		(45,593)	(19,098)
按摊销成本计算的金融负债净收入		(3,210)	-
<b>营运资本变动前的营运收入</b>		<b>68,813</b>	<b>53,083</b>
应收款项、存款及预付款/付款		(6,811)	(4,070)
应付款项及应计项目		1,215	6,528
租户的保证金		8,946	(1,295)
<b>营运产生的现金</b>		<b>72,163</b>	<b>54,246</b>
已支付税项		-	-
<b>营运活动产生的净现金</b>		<b>72,163</b>	<b>54,246</b>
<b>投资活动产生的现金流</b>			
已接收利息/盈利收入		638	272
购置投资产业		(237,269)	(138,518)
提升投资产业的付款		(10,858)	(4,246)
<b>投资活动中所动用的净现金</b>		<b>(247,489)</b>	<b>(142,492)</b>
<b>融资活动产生的现金流</b>			
已支付的传统利息开销		-	(784)
已支付的回教融资成本		(16,853)	(9,693)
贷款/融资所得		107,677	108,932
支付予单位持有人的分利		(48,304)	(47,827)
发行单位所得		135,575	84,959
发行开销		(2,148)	(1,443)
<b>融资活动产生的净现金</b>		<b>175,947</b>	<b>134,144</b>
现金及现金等值项目的净增		621	45,898
于1月1日的现金及现金等值项目		15,507	(30,391)
<b>于12月31日的现金及现金等值项目</b>	(i)	<b>16,128</b>	<b>15,507</b>

(i) 现金及现金等值项目

现金流量表内的现金及现金等值项目涵盖以下的资产负债表金额:

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
现金及银行结存	6	4,143	6,813
于持牌银行的符合回教教义存款	6	12,285	8,994
		<b>16,428</b>	<b>15,807</b>
减:于持牌银行的符合回教教义存款 - 有抵押		(300)	(300)
		<b>16,128</b>	<b>15,507</b>

载于第99页至123页的附注乃构成此财务报表的重要组成部分。

# 财务报表附注

## 1. 一般事项

Axis房地产投资信托("Axis-REIT")乃马来西亚注册房地产投资信托，并按照与Axis REIT Managers Berhad ("管理公司")及OSK Trustees Berhad ("信托公司")之间志期2009年4月3日的已修订契约成立。该已修订契约受到《1993年证券监督委员会法令》、证券监督委员会的房地产投资信托指南、证券监督委员会的回教房地产信托投资指南、马来西亚证券交易所有限公司的上市条例、存管规定及税收法律与规定的管制。Axis-REIT将继续营运至信托公司与管理公司根据已修订契约第26条规定所决定的日期为止。注册办事处及主要营业地点如下：

### 注册办事处

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

### 主要营业地点

Suite 6.04 Penthouse  
Wisma Academy  
4A Jalan 19/1  
46300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan

Axis-REIT主要涉及投资多元化的产业组合，首要目标是从租金收入和长期资本成长中取得吸引人的回酬水平。本公司的这项活动性质在年内并没有显著的变动。

Axis-REIT在2005年8月3日正式于马来西亚证券交易所的主要交易板上市。

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

#### (a) 产业管理费：

产业管理公司 — Axis Property Services 有权按照已修订契约的规定，针对Axis-REIT拥有的投资产业的管理征收产业管理费。该收费是根据证券监督委员会的房地产投资信托指南的规定，按照修订后的《1981年估价师、鉴定师和产业经纪法令》下的条款所提供的特定等级比例征收。产业管理费于每月末支付。

#### (b) 管理公司费

按照修订后的契约，管理公司有权每年征收最高占Axis-REIT净资产的1.00%(2009: 1.00%)的费用，并以月度责任发生制计算，于每月末支付。在截至2010年12月31日为止的财政年度，管理公司费为6,042,624令吉(2009: 4,808,400令吉)，即月度净资产值的1.00%(2009: 1.00%)。

管理公司也有权针对任何由Axis-REIT直接或间接收购或脱手/售的产业投资，收取相当于收购价格1%的收购费或脱售价格0.5%的脱售费；此费用应在有关收购和脱售行动完成后支付。截至2010年12月31日为止的财政年度的2,338,500 令吉(2009年: 1,367,500令吉)收购费，为收购价格的1.00% (2009: 1.00%)。收购费用已纳入收购的投资产业之收购成本内(附注4)。

截至2010年12月31日为止的财政年度，并没有任何脱售费被支付或应执行(2009: 无)。

#### (c) 信托公司费

按照修订后的契约，信托公司有权每年征收最高占Axis-REIT净资产值的0.05%(2009:0.05%)的费用，并以月度责任发生制计算，于每月末支付。截至2010年12月31日止的财政年度，信托公司费为297,730令吉(2009: 236,445令吉)。

管理公司董事局已于2011年2月17日通过了财务报表。

# 财务报表附注

## 2. 编制基础

### (a) 合规声明

Axis-REIT的财务报表已按照修订后契约的条款、证券监督委员会的房地产投资信托指南、证券监督委员会的回教房地产投资信托指南、适用的证券法律、财务报告准则（FRS）和马来西亚普遍采纳的会计原则编制。这些财务报表也符合马来西亚证券交易所的上市条例之适用披露条款。

Axis-REIT并未采用马来西亚会计标准局发出，但未生效的下列会计准则及其修订和诠释：

#### FRSs、诠释和修正，2010年3月1日起或之后有效

- FRS 132 之修正，金融工具：呈报 - 供股分类

#### FRSs、诠释和修正，2010年7月1日起或之后生效

- FRS 1, 首次采纳财务报告准则（已修订）
- FRS 3, 企业合并（已修订）
- FRS 127, 经整合及分开的财务报表（已修订）
- FRS 2之修正, 股份支付
- FRS 5之修正, 持有非流动资产的待售及终止
- FRS 138之修正, 无形资产
- IC诠释12, 服务经营权协议
- IC诠释16, 海外业务之净投资对冲
- IC诠释17, 分派非现金资产予拥有人
- IC诠释9, 嵌入式衍生产品之重新评估

#### FRSs、诠释和修订，2011年1月1日起或之后有效

- FRS 1, 首次采纳财务报告准则
  - 首次采纳者于FRS第7号披露比较之有限豁免
  - 首次采纳者的额外豁免
- FRS2之修正, 集团之现金交割股份基础给付交易
- FRS7之修正, 金融工具：披露 - 改善金融工具的披露
- IC 诠释4: 确定一项协议是否包含租赁
- IC 诠释18: 由客户转让之资产
- FRSs (2010) 已被改善

#### FRSs、诠释和修正，2011年7月1日起或之后生效

- IC诠释19, 发行权益工具以消灭金融负债
- IC诠释14之修订, 最低资金提拨要求之预付

#### FRSs, 诠释和修正，2012年1月1日起或之后生效

- FRS 124, 关联人士披露（已修订）
- IC诠释15, 房地产施工协议

Axis-REIT计划采纳上述准则、修订及诠释：

- 除了Axis-REIT不适用的FRS2、3、127、IC诠释12、16、17和18；从2011年1月1日起的年度里，上述标准、修正或诠释将从2010年3月1日、2010年7月1日和2011年1月1日起或之后生效。
- 除了Axis REIT不适用的IC诠释15；从2012年1月1日起的年度里，上述标准、修正或诠释将从2011年7月1日和2012年1月1日开始生效。

初次采用上述其他准则（及它们的相应修正）和诠释，预期并不会对Axis-REIT的财务报表带来任何重大的效应。

## 2. 编制基础 (续)

### (b) 计量基础

除了附注4所解释的投资产业，财务报表已按照历史成本基础编制。

### (c) 功能及呈报货币

这些财务报表皆以马来西亚令吉（令吉）呈报，也就是Axis-REIT的功能货币。全部以令吉呈报的财务信息已进位为最接近的千位数，除非另外注明。

### (d) 估计及判断的运用

财务报表的编制需要管理层作出判断、估计和假设，而影响会计政策的运用和资产、负债、收入和开销的呈报金额。实际业绩或有别于这些估计。估计和有关假设将不时被审核。会计估计的修改将在该估计被修改年度和任何受影响的未来年度认列。

除了在附注4 - 投资产业的估值中所披露，在采用会计政策时没有任何显著的估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

除非附注3(a)-金融工具另作声明；下列会计政策已在所有呈报日期的财务报表中获Axis-REIT一致采用：

### (a) 金融工具

采取FRS 139，金融工具：认列和计量，自2010年1月1日起有效，金融工具按以下提及的会计准则进行归类 and 计量。2010年1月1日前采用了不同的会计准则。会计准则的重大变化在辅助24中有所探讨。

#### (i) 首次认列和计量

当Axis-REIT成为工具合约条款的一方当事人，且只有这个时候，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，外加没有按照通过利益或损失计量的公允价值、与收购直接有关的交易成本和金融工具的问题等。

嵌入性衍生工具与主合约分开单独认列，作为衍生工具入账；如果与主合同的经济特点和风险没有太大关系，就不按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，主合同根据符合主合同性质的政策入账。

#### (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) 按公允价值计入损益的金融资产

按公允价值计入损益的包括持有待交易的金融资产，包括衍生工具（除了金融合同或指定的实质对冲工具以外的衍生工具）或初次认列之后专门指定归入此类的金融资产。

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的金融负债，要按其认列损益计入公允价值。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策 (续)

### (a) 金融工具 (续)

#### (ii) 金融工具分类和之后的计量 (续)

##### 金融资产 (续)

#### (b) 融资和应收款项

融资及应收款项类别包括不在活跃市场上报价的债务工具。

分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。

##### 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量的公允价值进行计量。

通过计入损益的公允价值类别包括为交易而持有的金融负债、衍生工具（除金融担保合同或指定为有效对冲工具的衍生工具）或金融负债，这是专门为初始认列指定的类别。

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的金融负债，随后要按其认列损益计入公允价值。

#### (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化风险对冲，或者是具有高预见性的交易，并能影响利益或损失。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或时期里，在其他综合收入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，在其他综合收入表中认列的相关收益或损失从权益中去除，并包括在资产或负债的初始金额中。但是，在未来一段时间或更多时间里不能收回的在其它综合收入中认列的损失，从权益归为利益或损失。

当对冲工具到期或出售、终止或行使对冲工具时，对冲不再高效，预期交易可能不再发生，或撤销对冲指定时，现金流对冲会计法不再具有前瞻性。如果对冲是为了预期交易，对冲工具的累计利益或损失仍旧以权益为主，直到发生预计交易。当不再期望发生预计交易，与对冲工具有关的，在其他综合收益中任何相关的累计收益或损失从权益分为利益或损失。

### 3. 重要会计政策 (续)

#### (a) 金融工具 (续)

##### (iv) 除列

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，且仅在这种情况下，金融资产或部分金融资产将被除列。金融资产除列的、账面价值与收到的对价数目之间的差异（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收益或损失认列。

当解除、撤销合同规定的债务，或该债务到期且只有发生这类情况之时，金融负债或其中部分负债除列。金融负债除列的，金融负债账面价值消失或被转让给另一方，或已付的对价，包括任何已转让的非现金资产或已承担的负债，应按利益或损失认列。

#### (b) 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，或者两者兼而有之。

投资产业在初始以成本计量，之后以综合收入表中认列的存在任何变更的公允价值计量。

当产业被出售或因永久性不再使用，且出售后也无未来经济利益时，将投资产业除列。出售产业净收益和账面价值之间的差额在项目除列期间以收益和损失认列。

一家具备专业资格认证以及对当前估价的地点和产业类别有丰富经验和一手资讯的外部独立估值公司，每年要对Axis-REIT的投资产业组合进行估价。

公允价值是根据市价，即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，及在知情的、谨慎的和没有威迫的情况下双方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，将有望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，将反映净现金流量里的特定风险的收益率应用到可以做出产业估值的年度净现金流之上。

在适当的情况下，估值反映的是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；产业余下的经济寿命。

对投资产业的公允价值的重大假设在附注4中有所披露。

#### (c) 租赁

对于Axis-REIT承担大部分风险和所有权回报的租赁，归为融资租赁。首次认列时，已租赁资产要以低于公允价值和当前最低租金价值的金额进行计量。首次认列后，资产要根据适用的会计准则进行计算。

其它的经营类租赁、已租赁资产并未在Axis-REIT的财务报表中认列。经营类租赁下持有的产业权益，是用来赚取租金收入或获得资本增值或两者兼而有之，归为投资产业。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策 (续)

### (d) 应收款项

2010年1月1日之前，当向其他实体收取现金或其他金融资产的合约权力被确定后，应收款项初始将以成本认列。在初始认列后，应收款项将以成本扣除疑账备抵后列账。

采纳FRS 139之后，应收账款、按金及预付款项应根据附注3 (a) 条进行分类并根据贷款和应收款进行列账。

### (e) 持有待售非流动资产

有望主要通过销售收回而非通过继续使用的非流动资产分类为持有待售。

在归为持有待售物业之前，这些资产应根据Axis-REIT会计准则重新列账。之后，这些资产应以其较低的账面价值和公允价值减去销售成本进行列账。

资产的任何减值损失首先应划归为商誉减值损失，然后按比例划归给剩余的资产和负债；除了那些并未划归给金融资产、递延税项资产和投资产业的损失，应根据Axis-REIT会计准则继续列账。首次归为持有待售的减值损失以及之后重新列账的收入或损失应按盈利或损失重新认列。超出任何累计减值损失的收益不得认列。

### (f) 现金及现金等价物项目

现金及现金等价物项目涵盖价值改变风险不显著的留存现金、银行结存和符合回教教义的存款及流动性强的投资。作为现金流量表用途，现金及现金等价物项目为扣除银行透支和有抵押存款后的净额列报。

### (g) 减值

#### (i) 金融资产

所有金融资产（除了通过利润或损失归为公允价值）都必须在每次的报告日进行评估，无论是否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。

融资和应收账款的减值损失按利润和损失进行认列，并根据资产的账面价值和根据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进行列账。使用备抵账户会减少资产的账面价值。

#### (ii) 非金融资产

每份报告期末要对非金融资产的账面金额（除了按公允价值列账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。

倘若有任何减值迹象存在，就必须对该资产的可收回金额进行估计。就减值测试而言，将资产集中在一起分成最小的资产组，这样的资产组能够从持续使用中产生现金流，而这些现金流在很大程度上与其他资产或资产组的现金流并不相干（“现金产生单位”）。

资产或现金生成单位的可回收金额大于其使用价值或公允价值减去销售成本后的金额。在评估使用价值时，预期的未来现金流量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对金钱时间价值的市场评估和资产的特定风险。

### 3. 重要会计政策 (续)

#### (g) 减值 (续)

##### (ii) 非金融资产 (续)

如果一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。

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，减值损失的回转程度仅能达到资产的账面价值，而不会超过将会确定的账面价值、折旧或摊销净值。减值损失的回转于认列回转的那一年列入损益。

#### (h) 贷款/融资

贷款乃采用有效利率，连同在贷款期间认列于损益表的成本和赎回价值之间的任何差异，以摊销成本列帐于损益表。回教融资也采用类似的方法进行确定。

#### (i) 准备金

若由于过往事件，Axis-REIT存有被估计可靠的现有法律或推定责任，和很可能需要使用经济利益来处理有关责任，准备金将予以认列。将采用反映金钱的时间价值的现有市场评估和负债的特定风险的税前折现率，来把预期的未来现金折现，以决定准备金。准备金是以税前折现率将预期的未来现金流折现率来确定的，税前折现率/准备金反映金钱的时间价值的现有市场评估和负债的特定风险。

#### (j) 应付款项

应付款项在初始和随后将以成本计量。当交付现金或其他金融资产给其他实体的合同权利出现时，应付款项将予以认列。

#### (k) 营业收入

##### (i) 租金收入

租金收入涵盖出租投资产业，包括场地和停车场，以及其他关联的收入，并在租赁期以直线基础予以认列，除非可收回程度受到质疑，则以实际收入基础予以认列。

##### (ii) 利息/赢利收入

利息/赢利收入在增加时予以认列，并把资产的有效收益率计算在内。

#### (l) 开销

##### (i) 产业开销

产业开销涵盖产业管理费、土地税和门牌税以及其他开销，属于本信托责任的投资产业相关之产业支出。

产业管理费根据附注1 (a)规定的适用方程式，以应计基础认列。

##### (ii) 管理公司费

管理公司费根据附注1 (b)规定的适用方程式，以应计基础认列。

##### (iii) 信托公司费

信托公司费根据附注1 (c)的适用方程式，以应计基础认列。

# 财务报表附注

## 3. 重要会计政策 (续)

### (l) 开销 (续)

#### (iv) 传统利息开销/回教融资成本

全部与贷款相关的传统利息，将在它们引起期间采用有效利率法列为开销。回教融资成本也采用类似的方法进行确定。

#### (v) 租赁款项

营运性租赁的款项将在租赁期间以直线基础在损益表中予以认列。所收取的租金优惠将被认列为租赁期间整体租赁开销的重要组成部分。

### (m) 税务开销

税务开销涵盖本期和递延税务。除非税务开销在某种程度上与直接认列于单位持有人的基金的项目有关，否则税务开销将在损益表予以认列，在这种情况下，则被认列于单位持有人的基金。

本期税务是指在资产负债表结算日采用已制定税率计算的本年需缴税收入的预期应付税额，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税损益交易的资产或负债的初始认列。递延税项乃按照适用于暂时性差异的预期税率进行计量，并以报告期末的已被他们制定或实质制定的法律为准。

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呈报期末结束进行复核，并减少至有关税项利益不在可能被实现的程度。

## 4. 投资产业

	2010 千令吉	2009 千令吉
于1月1日	884,962	723,100
收购	237,269	138,518
提升	10,858	4,246
公允价值变动	45,593	19,098
重新归类为持有待售资产(附注 7)	(14,300)	-
于12月31日	<b>1,164,382</b>	884,962
以上包括的是：		
土地及建筑物（公允价值）	<b>1,164,382</b>	884,962

4. 投资产业 (续)

产业名称	土地期限	租赁期 (年)	剩余租赁期 (年)	地点	现有用途	于2010.12.31出租率%	于2010.12.31公允价值 (十令吉)	于2010.12.31最初收购成本 (十令吉)	于2010.12.31综合价值对净资产值百分比%
Menara Axis * ##	租用地契	99	55	Petaling Jaya	商用	100.0	96,012	71,440	12.7
Crystal Plaza ** ##	租用地契	99	49	Petaling Jaya	商用	100.0	96,036	56,400	12.7
Axis Business Park *** ##	租用地契	99	50	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	95.1	107,005	84,600	14.2
Infinite Centre *** ##	租用地契	99	55	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	93.4	36,000	25,450	4.8
Axis Plaza *** ##	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	76.7	31,000	22,500	4.1
Wisma Kemajuan * ##	租用地契	99	55	Petaling Jaya	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	Klang	仓库	100.0	14,300	10,373	1.9
Kayangan Depot * ##	租用地契	99	76	Shah Alam	办公大楼及仓库	60.5	20,000	16,224	2.7
Wisma Bintang ^ ##	租用地契	99	57/61	Petaling Jaya	办公大楼及厂房	100.0	47,000	32,681	6.2
Axis Shah Alam DC 1 ^^ ##	永久地契	-	-	Shah Alam	厂房/仓库	100.0	19,081	18,783	2.5
Giant Hypermarket ^^ ##	永久地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	39,000	38,678	5.2
FCI Senai ***	租用地契	60	57	Senai, Johor	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	1.9
Nestle Office & Warehouse ^^ #	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及厂房	100.0	8,200	7,352	1.1
Quattro West (formerly known as Nestle House)*	租用地契	99	62	Petaling Jaya	办公大楼	72.6	53,138	40,376	7.0
Kompakar CRC HQ *** ##	租用地契	99	58	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	40,000	37,549	5.3
BMW Centre PTP ***	租用地契	99	89	Tanjung Pelepas	办公大楼及仓库	100.0	28,500	27,470	3.8
Niro Warehouse ^^ #	租用地契	60	41	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	15,600	14,811	2.1
Delhi Warehouse ^^ #	租用地契	60	57	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	13,500	12,743	1.8
Axis Vista #	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	35,600	32,481	4.7
Axis Steel Centre *	租用地契	99	92	Klang	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	9.9
Bukit Raja Distribution Centre ^^ #	永久地契	-	-	Klang	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	Seberang Prai	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	Seberang Prai	办公大楼及仓库	100.0	7,490	6,981	1.0
Tesco Bukit Indah ***	永久地契	-	-	Johor Bahru	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	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	52,000	49,697	6.9
							1,178,682	967,428	
							(14,300)	(10,373)	
							1,164,382	957,055	

归为持有待售产业 (附注7)  
投资产业

\* Menara Axis, Axis Northport LC 1, Kayangan Depot, Wisma Kemajuan, Quattro West (以前叫Nestle House), Axis Steel Centre, Axis PDI Centre and Axis Technology Centre 已分别于2010年8月4日、2010年12月20日、2010年12月15日、2010年12月15日、2010年5月22日、2010年12月16日、2010年5月3日和4日, 由PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd 采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

\*\* Crystal Plaza于2010年8月10日由Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn Bhd 采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

\*\*\* Axis Business Park, Infinite Centre, Axis Plaza, FCI Senai, Kompakar CRC HQ, BMW Centre, PTP and Tesco Bukit Indah 分别于2010年8月5日、2010年8月5日、2010年7月5日、2010年9月17日、2010年6月7日和2010年7月29日由CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^ Wisma Bintang于2010年12月22日, 由First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^^ Axis Shah Alam, DC1 and Giant Hypermarket分别于2010年3月18日和2010年6月4日由 Cheston International (KL) Sdn Bhd 采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^^^ Nestle Office & Warehouse, Niro Warehouse, Delhi Warehouse, Seberang Prai Logistic Warehouse 1 and 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 C H Williams Tahir & Wong Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

# Axis Vista 于2010年12月16日由Paine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估值师事务所, 也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

## 向这些产业收取费用支付给Axis-REIT提供银行便利的金融机构。 (附注10)

# 财务报表附注

## 4. 投资产业 (续)

这种比较方法考虑类似或替代性产业的销售及相关市场数据，并通过设计比较的流程建立一个比较过程。一般是将被估值的产业与已经在公开市场进行交易之类似产业的销售进行比较。上市和献售也可能在考虑范围内。根据此方法的估价在很大程度上要受到时间和用于比较的产业交易的特征的影响（如地点、交通是否方便、设计、规模和条件）。

成本法考虑了土地价值构成与建筑物成本的总和。土地的价值构成要根据地点、土地的面积大小、交通情况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状态的估计。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市场价格估计。产业所处地点、原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

投资法以受估值产业有关的收入和支出为考量，通过货币化进程展开估价程序。要获得年度净租金价值，要对与产业租赁有关的一段时间以来已经收到或有望收到的年度租金收入进行估算。随后将这项净年收入根据折现率适当调整到当前价值，然后按适当的资本化率或多年购买的数字进行资本化调整到目前的产业资本价值的收益。按照这种方法进行的估值在很大程度上要受到收益率、出租率、折扣因素和资本化率的影响。用以确定产业公允价值的年度净租金收益率在6.8%-9.0%之间(2009: 6.5% to 8.0%)。

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。

纳入投资产业的收购成本内，并已支付或应付予管理公司的收购费为2,338,500令吉(2009: 1,367,500令吉)(附注1(b))。

与投资产业有关的下述数字已被认列于损益表：

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
总收入（来自投资产业）	11	89,213	71,598
直接经营开支	12	12,961	11,661

4. 投资产业 (续)

产业名称	土地期限	租约期 (年)	剩余租约期 (年)	地点	现有用途	于2009.12.31 出租率%	于2009.12.31 公允价值 千令吉	于2009.12.31 最初收购成本 (千令吉)	于2009.12.31 综合价值对净 资产值百分 比%
Menara Axis*#	租用地契	99	56	Petaling Jaya	商用	93.4	93,000	71,440	16.4
Crystal Plaza*#	租用地契	99	50	Petaling Jaya	商用	94.0	89,800	56,400	15.8
Axis Business Park*#	租用地契	99	51	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	98.3	105,900	84,600	18.7
Infinite Centre*#	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	93.4	34,700	25,450	6.1
Axis Plaza*	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	81.8	29,500	22,500	5.2
Wisma Kemajuan ^ #	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	72.0	53,600	29,192	9.4
Axis North Port LC 1 ^	租用地契	99	96	Klang	仓库	83.1	15,312	10,373	2.7
Kayangan Depot ^ #	租用地契	99	77	Shah Alam	办公大楼及仓库	76.2	22,000	16,224	3.8
Wisma Bintang ^ ^ ^ #	租用地契	99	58/62	Petaling Jaya	办公大楼及厂房	100.0	38,750	32,681	6.8
Axis Shah Alam DC 1 *	永久地契	-	-	Shah Alam	工厂及仓库	100.0	18,500	18,783	3.3
Giant Hypermarket *** #	永久地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	39,000	38,678	6.8
FCI Senai **	租用地契	60	58	Senai, Johor	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	2.5
Nestle Office & Warehouse***	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	100.0	7,600	7,352	1.3
Nestle House ***	租用地契	99	63	Petaling Jaya	办公大楼	0.0	38,000	40,376	6.7
Kompakar CRC HQ ^ #	租用地契	99	59	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	40,000	37,549	7.1
BMW Centre PTP **	租用地契	99	90	Tanjung Pelepas	办公大楼及仓库	100.0	27,100	27,470	4.7
Niro Warehouse ***	租用地契	60	42	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	14,500	14,811	2.6
Delifi Warehouse ***	租用地契	60	58	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	13,500	12,743	2.4
Axis Vista ^^	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	35,000	32,481	6.2
Axis Steel Centre ^	租用地契	99	93	Klang	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	13.3
Bukit Raja Distribution Centre **	永久地契	-	-	Klang	办公大楼及仓库	100.0	80,200	72,636	14.2
<b>投资产业</b>							<b>884,962</b>	<b>730,159</b>	

\* Menara Axis, Crystal Plaza, Axis Business Park, Infinite Centre, Axis Plaza和Axis Shah Alam DC 1 分别于2009年6月4日、2009年12月10日、2009年12月10日、2009年12月10日和2009年12月10日由Colliers, Jordan Lee & Jaafar Sdn. Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

\*\* FCI Senai, BMW Centre PTP和 Bukit Raja Distribution Centre分别于2009年12月22日、2009年12月15日和2009年11月4日由C H Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

\*\*\* Giant Hypermarket, Nestle Office & Warehouse, Nestle House, Niro Warehouse and Delifi Warehouse 于2009年12月7日、2009年12月8日、2009年12月9日和2009年12月9日分别由 CB Richard Elies (Malaysia) Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^ Wisma Kemajuan, Axis North Port LC 1, Kayangan Depot, Kompakar CRC HQ 和 Axis Steel Centre 已于2009年12月15日、2009年12月14日、2009年12月14日和2009年3月30日由 PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^^ Axis Vista于2009年8月13日由Raine & Home International Zaki + Partners Sdn. Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

^^^ Wisma Bintang 于2009年5月6日由First Pacific Valuers Property Consultants Sdn Bhd采用比较、估值成本和估值投资方式进行估值。后者是一家独立的专业估价师事务所，也是马来西亚估价师、评估师和地产代理委员会的注册成员。

# 向这些产业收取费用支付给Axis-REIT提供银行便利的金融机构。(附注10)

# 财务报表附注

## 5. 应收款项、按金和预付款项

	2010 千令吉	2009 千令吉
<b>贸易</b>		
贸易应收款项	3,427	3,118
<b>非贸易</b>		
其他应收帐款	608	54
存款	9,005	3,508
预付款项	593	142
	<b>10,206</b>	<b>3,704</b>
	<b>13,633</b>	<b>6,822</b>

## 6. 现金及现金等值项目

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉
现金及银行结存		4,143	6,813
于持牌银行内符合回教教义的存款	a	12,285	8,994
		<b>16,428</b>	<b>15,807</b>

### 附注a

存放在持牌银行的存款，涵盖符合回教教义的存款共有300,000令吉 (2009: 300,000令吉) 乃作为提供给Axis-REIT的银行贷款便利之抵押 (附注8)。

## 7. 持有待售资产

本年度，一位潜在买家正式接受变卖投资产业Axis Northport Logistic Centre 1 (产业)。随后的财政年度末，Axis-REIT签署了上述产业的买卖协议，总价14,500,000令吉。完成买卖协议的所有先决条款后，该项目有望在12个月内完成。该产业的公允价值减去售价后归为持有待售资产。

截至2010年12月31日，产业及其关联债务情况如下：

	千令吉
<b>持有待售资产</b>	
投资产业 (附注 4)	<b>14,300</b>
<b>持有待售负债</b>	
潜在房地产盈利税的递延税款贷项	<b>52</b>

8. 单位持有人基金总额

8.1 单位持有人的资本

	2010 单位数量 千令吉	2009 单位数量 千令吉
获授权		
于1月1日	307,081	255,901
于年内增加	68,820	51,180
于12月31日	375,901	307,081
发行并已缴足		
于1月1日	307,081	255,901
于年内发行	68,820	51,180
于12月31日	375,901	307,081
	千令吉	千令吉
于1月1日	406,854	323,338
发行新单位:		
- 68,819,800 单位 @ 1.97 令吉/单位	135,575	84,959
(2009: 51,180,200 单位 @ 1.66令吉/单位) 发行开销 (附注 16)	(2,148)	(1,443)
于12月31日	540,281	406,854

# 财务报表附注

## 8. 单位持有人基金总额 (续)

### 8.2 大股东、董事和他们的管理方之持有单位

截至2010年12月31日为止，管理公司并未持有任何的Axis-REIT单位。不过，管理公司的董事们和他们的关联方则持有Axis-REIT的单位，详情如下：

	2010		2009	
	单位数目 千令吉	市值 千令吉	单位数目 千令吉	市值 千令吉
Axis-REIT'大单位持有人直接持有的Axis-REIT单位:				
Baiduri Kemas Sdn. Bhd	-	-	33,790	65,215
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,618	65,455	15,685	30,272
管理公司董事直接持有的Axis-REIT单位:				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	16,735	39,662	9,410	18,161
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin				
Bin Tunku Besar Burhanuddin	10	24	10	19
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,618	65,455	15,685	30,272
George Stewart LaBrooy	95	225	95	183
Alex Lee Lao#	23,819	56,451	12,694	24,499
Yin-Yong Lee Lao	400	948	400	772
管理公司的股东间接持有的Axis-REIT单位 <sup>1</sup> :				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah*	5,550	13,154	36,040	69,557
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**	750	1,778	35,040	67,627
Alex Lee Lao***	2,150	5,096	36,440	70,329
Yin-Yong Lee Lao****	25,569	60,599	48,734	94,057
管理公司董事控制的，联合控制的或有重大影响的关联公司直接持有的单位:				
Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿请盘中)	250	593	250	483
Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿请盘中)	250	593	-	-
Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿请盘中)	250	593	1,000	1,930
管理公司董事的家人直接持有的单位:				
Datin Kuyas Emiloglu	4,800	11,424	1,000	1,930
Leon Lee Lao	1,000	2,370	1,000	1,930
Tan Siew Geok	335	794	335	647

附注:

<sup>1</sup> 管理公司董事间接持有单位的细分，可获取自大单位持有人Baiduri Kemas Sdn Bhd，一位及管理公司董事及有关关联方直接持有单位的信息，直至他们拥有利益的程度。

# Alex Lee Lao 是 Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替任董事。

\* 由于他在持有 Axis-REIT单位的Baiduri Kemas Sdn Bhd (股东自愿请盘中)，Crystal Properties Sdn Bhd (股东自愿请盘中)，Prestigious Landmarks Sdn Bhd (股东自愿请盘中) 拥有股权，以及其配偶Datin Kuyas Emiloglu.的持有单位而被视作其权益。

\*\* 由于他在持有Axis-REIT单位的Baiduri Kemas Sdn Bhd (股东自愿请盘中),Crystal Properties Sdn Bhd (股东自愿请盘中)和Prestigious Landmarks Sdn Bhd (股东自愿请盘中) 拥有股权而被视作其权益。

\*\*\* 由于他在持有Axis-REIT单位的Baiduri Kemas Sdn Bhd (股东自愿请盘中), Crystal Properties Sdn Bhd (股东自愿请盘中)和Prestigious Landmarks Sdn Bhd (股东自愿请盘中) 拥有股权，且其兄弟Yin-Yong Lee Lao和Leon Lee Lao直接持有的单位而被视作其权益。

\*\*\*\* 由于其兄弟Alex Lee Lao 和 Leon Lee Lao.直接或间接拥有在 Axis-REIT 持有的单位而被视作其权益。

截至2010年12月31日为止，单位市场价值乃根据单位数目乘以市场价格2.37令吉 (2009: 1.93令吉) 来确定。

8. 单位持有人基金总额 (续)

8.3 未分配收益

截至2010年12月31日为止，Axis-REIT未分配收益的已实现和未实现收益的详细情况如下：

	附注	2010 千令吉	2009 千令吉 (重编)
可分派 / 不可分派 未分派收入			
- 已实现		19,766	15,472
- 未实现	a	195,183	143,324
		<b>214,949</b>	<b>158,796</b>

附注 a

这种未实现收入与对投资产业公允价值的调整产生的累计净改变（附注4）、按摊销成本计算的金融负债净收入和对冲储备变动有关。这是抵销按持有待售产业的公允价值收益的潜在房地产收益税进行认列的递延税项债务。

对关联实体及联合控制实体已实现收入和为实现收入的分配不适用于Axis-REIT。

已实现和未实现收入的认定以“1号特办事项指南即根据马来西亚证券交易所上市要求 - 在披露语境里已实现及未实现损益的认定”为基础；该指南由马来西亚会计师协会于2010年12月20日公布。

9. 应付款项及应计项目

	2010 千令吉	2009 千令吉
<b>非流动</b>		
<b>非贸易</b>		
租户保证金 - 12个月后应付	19,773	18,383
<b>流动</b>		
<b>贸易</b>		
应付贸易款项	1,183	967
<b>非贸易</b>		
其他应付款和应计开支	5,414	4,415
租户存款 - 12个月内应付款项	9,978	9,398
指定作为对冲工具的递延款项	658	-
	<b>17,233</b>	<b>14,780</b>
	<b>37,006</b>	<b>33,163</b>

其它应付款项和应计费用的金额分别是管理公司和产业管理公司的672,000令吉 (2009: 475,000令吉)和147,000令吉 (2009: 216,000令吉)；无抵押、按成本收费、按月支付。

# 财务报表附注

## 10. 贷款 / 融资

	2010 千令吉	2009 千令吉
<b>非流动</b>		
有抵押定期融资	220,400	166,126
交易成本	(1,791)	(2,194)
<b>流动</b>	218,609	163,932
有抵押循环信贷	198,000	145,000
	<b>416,609</b>	<b>308,932</b>

贷款/融资由附注4提及的投资产业做抵押

期限及债务摊还 / 融资支付时间表

	届满年份	利率/盈利 变动率 %	账面金额 千令吉	1年以下 千令吉	1 - 2年 千令吉	2 - 5年 千令吉	5年以上 千令吉
<b>2010</b>							
定期融资	2012	4.40	69,880	-	-	69,880	-
定期融资	2013	4.85	49,792	-	-	49,792	-
定期融资	2014	5.64	98,937	-	-	98,937	-
循环信贷	2011	2.86 - 4.57	198,000	198,000	-	-	-
<b>2009</b>							
定期融资	2012	4.80	68,116	-	-	68,116	-
定期融资	2014	5.85	95,816	-	-	95,816	-
循环信贷	2010	2.86 - 3.33	145,000	145,000	-	-	-

## 11. 总营收

	2010 千令吉	2009 千令吉
投资产业的租金收入	82,832	65,827
停车场收入	3,272	2,946
其他收入	3,109	2,825
	<b>89,213</b>	<b>71,598</b>

## 12. 产业营运开销

	2010 千令吉	2009 千令吉
门牌税	1,934	1,824
劳务合约及维修保养	3,761	3,415
产业管理费	1,866	1,497
产业管理处偿款	855	918
水电费	3,094	2,912
其他	1,451	1,095
	<b>12,961</b>	<b>11,661</b>

13. 税务开销

	2010 千令吉	2009 千令吉
税务开销支出调节		
税前净收入	101,401	61,976
采用25%马来西亚税率的所得税 (2009: 25%)	25,350	15,494
不可扣税开销	195	308
不须缴税投资产业的合理价格调整之效应	(11,398)	(4,775)
免税收入之效应	(14,147)	(11,027)
房地产收益税递延税项债务	52	-
	52	-

按照2006年12月31日在宪报上公布的《2006年金融法令》、《1967年所得税法令》第61A条文(修正案), 在估税年度计税基期间, 90%或更多的本信托基金总收入将分配给单位持有人, 而本信托基金于该估税年度总收入将免税。

14. 每单位收益

每单位收益的计算乃根据本年度净收入101,349,000令吉 (2009: 61,976,000令吉), 及本年度内加权平均流动单位数目327,444,319 个单位 (2009: 271,745,829个单位)。

15. 单位持有人的分派

单位持有人的分派来自以下资源:

	2010 千令吉	2009 千令吉
租金净收入		
- 现年	76,252	59,937
- 上年部分 (已需缴税)	179	282
利息/盈利收入	638	272
	77,069	60,491
减: 总开销	(24,292)	(17,331)
	52,777	43,160
减: 未分配收入	(31)	(179)
	52,746	42,981
每单位毛分配(仙)	16.00	15.80
每单位净分配(仙)	16.00	15.80

# 财务报表附注

## 16. 发行开销

	2010 千令吉	2009 千令吉
专业费用	2,077	1,388
杂项开销	71	55
总额 (附注 8)	2,148	1,443

## 17. 组合周转率

	2010	2009
组合周转率 (“PTR”) (次)	0.07	0.14

组合周转率的计算乃根据Axis-REIT年度内收购和脱售平均总额对比年度内平均净资产值，并以季度基础计算。

由于房地产投资信托计算组合周转率的基础有异，因此无法提供稳固的基础让Axis-REIT在组合周转率上与其他房地产投资信托作出准确的比较。

## 18. 管理开销比率

	2010	2009
管理开销比率 (“MER”) (%)	1.14	1.22

管理开销比率的计算乃根据Axis-REIT涉及的费用总额，包括管理公司费、信托公司费、审计费、税务代理费和行政开销，对比年度内平均净资产值，并以季度基础计算。若采用Axis-REIT的管理开销比率与其他采用不同计算方式的房地产信托相比，可能无法得到准确的比较。

## 19. 金融工具

由于FRS7第44AA段的豁免，2009年1月1日并没有提供一些特定的比较数字。

### 19.1 金融工具分类

下表提供了金融工具分类分析

#### 金融资产

2010	账面金额 千令吉	融资及应收 账款 千令吉
应付款、存款和预付款项	13,633	13,633
现金和现金等值	16,428	16,428
	30,061	30,061

19. 金融工具 (续)

19.1 金融工具类别 (续)

金融负债

2010	账面金额 千令吉	按摊销成本计 算的金融负债 千令吉	指定为对冲工 具的递延项目 千令吉
应付款项和应计项目	7,255	6,597	658
租户存款	29,751	29,751	-
融资	416,609	416,609	-
	453,615	452,957	658

19.2 金融工具带来的净损益

	2010 千令吉
贷款和应收款项	(213)
按摊销成本计算的金融负债	3,210
	2,997

19.3 金融风险管理

Axis-REIT使用金融工具时出现以下风险：

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

19.4 信贷风险

租户或金融工具的对应方未能履行其合同义务而给Axis-REIT带来的金融损失风险，称为信贷风险。这是Axis-REIT最大信贷风险。Axis-REIT对其租户采取信贷评估。一般来说，无要求除租户应收账款存款之外的抵押物。

*管理此类风险的风险管理目标、政策和流程。*

管理层制定了信贷政策，将对可能的信贷风险实施持续监控。

报告期末，来自应收帐款的最大信贷风险将在财务状况报表里应收款项账面价值一栏有所体现。

管理层采取合理的步骤确保应收帐款不会逾期或，也不会其可实现价值进行减值。Axis-REIT利用账龄分析来监控应收账款的信贷质量。任何具有重大差额，逾期超过90天的应收账款将被确认为具有较高信贷风险，并将对其实行单独监控。

# 财务报表附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.4 信贷风险 (续)

应收贸易款达3,893,000令吉(2009: 3,371,000令吉)，由租户存款做抵押，到报告期末时账龄分析状况如下：

2010	毛 千令吉	单独减值 千令吉	净 千令吉
逾期1-30天	1,194	128	1,066
逾期 31-60天	552	83	469
逾期 61-90天	379	13	366
逾期超过 91天	1,768	242	1,526
	<b>3,893</b>	<b>466</b>	<b>3,427</b>

2009			
逾期1-30天	1,392	14	1,378
逾期31-60天	582	-	582
逾期61-90天	149	41	108
逾期超过91天	1,248	198	1,050
	<b>3,371</b>	<b>253</b>	<b>3,118</b>

年内应收贸易款减值损失拨备如下：

	2010 千令吉	2009 千令吉
于1月1日	253	199
已确认减值损失	213	54
于12月31日	<b>466</b>	253

单独确认为减值的贸易应收款在租户遭遇重大财务困难而以按金抵偿之时产生。为了符合个别减值的资格，Axis-REIT利用收到的按金先行抵销最长的未清应收帐款。应收帐款的拨备帐户用来记录减值损失。除非Axis-REIT对可能收回的金额感到满意，而认为不能收回的金额应直接冲销。

### 19.5 流动性风险

流动性风险指的是Axis-REIT不能履行其金融职责。Axis-REIT所面临的流动性风险主要来自于借款/融资。单独确认为减值的贸易应收款在租户遭遇重大财务困难而以按金抵偿之时产生。为了确认单独减值的应收款项，Axis-REIT利用收到的保证金作为最久未清偿应收款的首笔抵销款。以应收款有关的备抵账户用来记录减值损失。除非Axis-REIT认为有可能回收，否则认为不可能回收的金额将直接按应收款项注销。

管理公司监控及维持现金及现金等值项目，以及足够为Axis-REIT经营活动提供资金的银行信贷业务水平、将收益分配给单位持有人，并减轻现金流量波动的影响。此外，管理公司也会跟进和遵守证监会房地产投资信托指南所规定的贷款/融资总额的限制。

19. 金融工具 (续)

19.5 流动性风险 (续)

到期日分析

下表概述截至本报告期末，基于未折现合同款的Axis-REIT金融负债到期情况。

2010	账面价值 千令吉	合同盈利率 %	合同现金流 千令吉	少于1年 千令吉	1 - 2年 千令吉	2 - 5年 千令吉
金融负债						
定期贷款						
- 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

市场风险是指因市场价格诸如利率的变化而影响Axis-REIT的财务状况或现金流量的此类风险。

利率风险

Axis-REIT在利率变动方面的风险主要与生息金融资产和计息金融负债有关。利率风险由管理公司持续管理，主要目的是限制净利息支出可能受到的利率负面浮动影响的程度。

利率风险是不确定的，是由财务状况与现金流市场利率当时水平的波动效果导致的。Axis-REIT的利率风险与符合回教教义的短期存款和循环信贷便利有关。

利率是一项整体的经济指标，它将对Axis-REIT的管理构成影响 — 不论本基金是否以回教教义为基础。然而，这并不意味着Axis-REIT将投资传统金融工具。

Axis-REIT的重要计息金融工具的利率情况是以报告期末的账面价值为基础:

	2010 千令吉	2009 千令吉
金融资产		
浮动利率工具		
于持牌银行符合回教教义的存款	12,285	8,994
金融负债		
浮动利率工具		
定期贷款	84,408	81,966
浮动利率工具		
循环信贷	198,000	145,000
定期贷款	134,201	81,966
	332,201	226,966

# 财务报表附注

## 19. 金融工具 (续)

### 19.6 市场风险 (续)

#### 现金流敏感性分析

报告期末的100个基点利率 (bp) 的变化将增加/ (减少) 单位持有人的基金和税后利润或亏损, 金额如下:

	单位持有人基金		盈利或损失	
	100 bp 增长 千令吉	100 bp 下降 千令吉	100 bp 增长 千令吉	100 bp 下降 千令吉
2010				
浮动利率工具	-	-	1,857	(1,857)
利润率掉期	1,203	(1,325)	-	-

### 19.7 现金流对冲

Axis-REIT已经签署了利润率掉期以对冲掉现金流量风险, 该风险与有抵押担保的135,200,000令吉的回教融资的浮动收益率 (2009: 83,063,000令吉) 有关。利润率掉期具有同样面值为135,200,000令吉 (2009: 83,063,000令吉)。利润收入每三个月结算一次, 与融资盈利的付款时间表一致, 并在租赁期结束时全额支付本金部分。

下表显示有望产生现金流与利润率掉期相关的时期并影响利润或损失:

	账面价值 千令吉	期望现金流 千令吉	1年以下 千令吉	1 - 2年 千令吉	2 - 3年 千令吉	3年以上 千令吉
2010						
利润率掉期	658	658	573	66	119	(100)

在本财政年度内, 68,000令吉的收益 (2009年: 无) 认列入其他综合收益项。

### 19.8 金融工具的公允价值

由于这些金融工具相对较短的长期性质, 现金及现金等价物、应收账款、按金及预付款项、应付款项及应计款项的账面值, 以及短期借款/融资接近其公用价值。

其他金融资产和负债的公允价值与财务状况表上面表显示的账面价值情况如下:

	2010		2009	
	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	29,751	29,751	27,781	24,015
贷款/融资	416,609	388,589	308,932	287,723
指定为保值工具的衍生项	658	658	-	726

下文总结了用来确定上表反映的金融工具的公允价值。

19. 金融工具 (续)

19.8 金融工具的公允价值 (续)

指定为保值工具的衍生工具

利润率掉期的公允价值以券商报价为基础。这些报价通过对每份合同的条款和到期日为基础的未来预计现金流的折现，并在计量日用类似工具的市场利润率进行合理测试。

非衍生金融负债

以披露信息为目的而确认的公允价格，是根据未来本金和现金流的当前价值进行计算的，在报告期末以市场利率进行折现。

用来确定公允价值的利润率

用来对预计现金流进行折现的利润率，适用的话，情况如下：

	2010	2009
贷款/融资	4.5%	4.5%
租户存款	4.5%	4.5%

19.9 公允价值层级

下表通过估值方法按公允价值分析金融工具，不同的层级定义如下：

- 第1级： 在活跃市场上相同资产或负债的(未经调整的)报价
- 第2级： 输入值，而不是包含在第1级内可以观察的资产或负债的报价，可以是直接的(例如价格)或间接的(即源自价格)；以及
- 第3级： 并非基于可观察市场数据的资产或负债的输入值(不可观察输入值)

2010	第1级 千令吉	第2级 千令吉	第3级 千令吉	第4级 千令吉
金融负债				
期初余额	-	726	-	726
其他综合收入	-	(68)	-	(68)
截至2010年12月31日为止	-	658	-	658

20. 资本管理

Axis-REIT管理资本的目标是要维持强大的资本基础，保证Axis-REIT持续经营的能力，以便维护单位持有人、债权人和市场信息，并维护未来的业务开发。管理公司的董事监管并决定维护最好的债务产权率，这些债务产权率符合债务契约和监管要求。

截至2010年12月31日为止的财政年度，Axis-REIT的策略自2009年12月31日都没有改变过，其最大负债率门槛维持于在35%，低于证券委员会关于房地产投资信托指南规定的50%。

# 财务报表附注

## 20. 资本管理 (续)

截至2010年12月31日和2009年12月31日为止的资产负债比率如下:

	2010 千令吉	2009 千令吉
贷款/融资总额 (附注10)	416,609	308,932
总资产	1,208,897	907,745
资产负债比率 (%)	34.46	34.03

在本财政年度, Axis-REIT的资本管理方法毫无变动。

## 21. 营运租赁

### 作为出租人租赁

Axis-REIT按照经营租赁方式租出其投资产业(附注4)。根据不可撤销租赁协议规定, 未来最低租赁款如下:

	2010 千令吉	2009 千令吉
1年内	83,183	61,163
1-5年	215,669	123,353
5年以上	289,184	88,625
	588,036	273,141

## 22. 资本承担

	2010 千令吉	2009 千令吉
资本支出承担		
投资产业		
已签约但未拨付和应付:		
- 1年内	73,125	51,525

23. 主要关联方的交易

就这些财务报表而言，若Axis-REIT有能力直接或间接控制某方，或在财务和营运决策上对该方行使重大影响或反之，或Axis-REIT和该方同时受到共同的控制或共同的重大影响，这些当事方即被视为与Axis-REIT有关联。有关关联方可以是个人或其它实体。

主要管理层人员被定义为拥有权力和责任，直接或间接地策划、管理和控制Axis-REIT活动的人士。主要管理层人员包括Axis-REIT Mngers Berhad及OSKTrustees Berhad的全体董事，及Axis-REIT Managers Berhad和OSK Trustees Berhad 的特定高层人员。

	交易价值		结余	
	2010 千令吉	2009 千令吉	2010 千令吉	2009 千令吉
应付给管理公司一董事持有的一家公司的 租赁代理佣金	-	5	-	-
应付给管理公司内某名董事拥有利益的一 家公司的投资产业成本	134,000	65,000	-	-

这些交易已被纳入正常业务运作中，并在与无关联方交易没有显著不同的条款与条件下建立。

24. 会计准则的重大变化

24.1 FRS139, 金融工具：确认和计量

采纳FRS 139导致了与金融工具认列和计量有关的会计准则变化。重大会计准则变更如下：

衍生工具

采纳FRS 139之前，衍生合同于结算日在财务报表中认列。采纳FRS 139后，衍生合同归入列账损益的公允价值，并按列账损益之收益或损失的公允价值进行计量，而不是指定为对冲工具的衍生工具，这是根据对冲会计准则里记载的对冲会计要求而定的。

24.2 FRSs提升(2009) - FRS 110修订, 报告期后的事件

2010年1月1日前，收益分配在资产负债表中认列，这是基于分配给单位持有人的建设性义务而定的。采纳FRS110后，截至2010年12月31日为止，Axis-REIT已经停止对收益分配认列。

会计准则已有回顾性变化。

25. 比较数字

- 下列采用FRS110，某些比较因素已在下文财务报表中重新编制。

	31.12.2009		1.1.2009	
	重编 千令吉	以往编制 千令吉	重编 千令吉	以往编制 千令吉
<b>流动负债</b>				
收益分配拨备	-	15,293	-	20,139
<b>单位持有人基金</b>				
未分配收益	158,796	143,503	144,647	124,508

# 管理公司声明

依管理公司董事之所见，第94页至第123页的财务报表是按照志期2009年4月3日之已修订契约、证券监督委员会的房地产投资信托指南、证券委员会的回教房地产投资指南、适用的证券法律及马来西亚财务报告准则的规定而拟订，以真确及公允地反映Axis Real Estate Investment Trust于2010年12月31日的财务状况，以及截至当日之财政年度的财务表现与现金流量。

对包括在净资产值变动表和附注8.3财务报表变动表已实现和未实现的收入细目信息，已经根据马来西亚会计师协会颁布的马来西亚证券交易所上市要求之披露语境下已实现和未实现损益之特殊事宜1号决议指南的规定进行编辑。

管理公司代表，  
Axis REIT Managers Berhad，  
根据管理公司董事的决议而签署：



Stephen Tew Peng Hwee



George Stewart LaBrooy

吉隆坡，  
日期：2011年2月17日



# 法定声明

本人，**George Stewart LaBrooy**，作为主要负责Axis Real Estate Investment Trust财务管理的Axis REIT Managers Berhad董事，至诚郑重声明，尽我所知及所信，确认第94页至第123页的财务报表是正确的；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、正确及无讹。

**George Stewart LaBrooy**于2011年2月17日在吉隆坡签署及郑重声明。



George Stewart LaBrooy

在本人面前作出



L8-06, LEVEL 8,  
BREM MALL, JALAN KEPONG,  
52000 KUALA LUMPUR.  
TEL: 6258 6055  
H/P: 012-271 9605

# 信托公司报告

致：AXIS-REIT(成立于马来西亚)单位持有人

在截至2010年12月31日为止的财政年度里，我们担任Axis Real Estate Investment Trust (“Axis-REIT”)的信托公司。依我们所见与尽我们所知，Axis-REIT Managers Berhad(管理公司)在截至上述日期的财政年度里，已按照志期2009年4月3日之已修订契约、证券监督委员会的房地产投资信托指南、证券委员会的回教房地产投资信托指南、适用的证券法律及其他适用法律的规定下，赋予管理公司与信托公司的投资能力权限来管理Axis-REIT。

我们已确保管理公司在进行Axis-REIT单位的估值和定价时所采取的程序与手续是适当的，并确保估值/定价的进行符合已修订契约和其它监管要求。

我们也确认，截至2010年12月31日为止的财政年度里宣布与支付的收益分派，反映Axis-REIT的目标，亦与这些目标一致。在截至2010年12月31日为止的财政年度里，共宣布了以下四次分利：

- 1) 已于2010年5月27日支付每单位3.70仙的首次中期分利；
- 2) 已于2010年8月30日支付每单位4.00 仙的第二次中期分利；
- 3) 已于2010年10月12日支付每单位3.05 仙的第二次中期分利；以及
- 4) 应于2011年2月28日支付每单位5.25仙的终期分利。

信托公司代表  
OSK Trustees Berhad



Woo Lai Mei  
董事

吉隆坡  
日期: 2011年2月17日



# 独立审计师报告

致：AXIS-REIT(成立于马来西亚)单位持有人

## 财务报表报告

我们已经审计了Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT)的财务报表，此列印在94-123页的报表包含2010年12月31日的资产负债表及截至当天之财政年度的损益表、权益变动表与现金流量表，以及重要会计政策摘要和其它附注说明。

## Axis REIT Managers Berhad董事对财务报表的责任

Axis-REIT的管理公司，Axis REIT Managers Berhad（管理公司）的董事有责任根据马来西亚财务报告准则的规定，编制并公允地列报这些财务报表，以使财务报表不存在因舞弊或错误导致的重大错误陈述。

## 审计公司的责任

我们的责任是在审计工作的基础上对财务报表发表意见。我们按照马来西亚已核准的审计准则执行了审计工作。这些准则要求我们遵守职业道德规范、策划及实施审计工作以获得合理保证，确保财务报表不出现重大错报。

审计工作涉及实施审计程序，以获取财务报表上金额和披露的审计证据。审计程序的选择取决于我们的判断，其中包括对财务报表可能因舞弊或错误导致重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与管理公司编制及公允列报财务报表相关的内部监控，以设计恰当的审计程序，而不是为了对管理公司内部监控的有效性发表意见。审计工作还包括评估管理公司所选用之会计政策的适当性和所作会计估计之合理性，以及评估财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据充分与适当地为我们的审计意见提供了基础。

## 审计意见

依我们所见，上述财务报表已经按照马来西亚财务报告准则的规定恰当编制，正确与公允地反映了Axis-REIT于2010年12月31日的财务状况，以及截至当天的财政年度的财务表现和现金流量。

## 其他报告责任

我们的审计为财务报表提供建议。包含在财务报表里的资产净值变化之已实现或未实现收入之细目和财务报表里附注8.3符合按照马来西亚证券交易所上市的规定，但并不是财务报表必须的一部分。我们也扩大了我们的审计流程，并对这类信息的编辑流程做出报告。我们认为，这些信息已经过正确编辑，并根据对包括在净资产值变动表和附注8.3财务报表变动表已实现和未实现的收入细目信息，已经根据马来西亚会计师协会颁布的马来西亚证券交易所上市要求之披露语境下已实现和未实现损益之特殊事宜1号决议指南的规定进行编辑，并按照马来西亚证券交易所规定的格式提交。

## 其他事项

这份报告专为Axis-REIT的单位持有人编制，此外别无其他目的。我们不为本报告的内容对任何其他人士负责。

KPMG  
公司注册号: AF0758  
特许会计师

八打灵再也  
日期: 2011年2月17日

Abdullah Abu Samah  
特许会计师  
注册会计师核准编号: 2013/06/12(J)

# 单位持有人统计

于2010年12月31日的持有单位分析

持有单位规模	单位持有人 人数	%	持有的单位 数量	%
1 - 99	20	0.83	565	0.00
100 - 1,000	520	21.49	384,085	0.10
1,001 - 10,000	1,232	50.90	6,147,700	1.63
10,001 - 100,000	469	19.38	15,640,200	4.16
100,001 - 18,795,049 *	175	7.23	250,976,950	66.77
18,795,050及以上 **	4	0.17	102,751,500	27.34
总共	2,420	100.00	375,901,000	100.00

\* 发行单位总数的 5%以下

\*\* 发行单位的5%及以上

2010年12月31日于单位持有人注册名单列出的首30名单位持有人

排名	单位持有人 > 100万单位	@ 截至 2010-12-31	占发行单位 总量的%
1	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board	30,543,600	8.13
2	Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,335,500	7.27
3	Alex Lee Lao	23,819,100	6.34
4	Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	21,053,300	5.60
5	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt an For American International Assurance Berhad	15,748,900	4.19
6	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Didik	14,924,400	3.97
7	Amanahraya Trustees Berhad As 1malaysia	12,621,000	3.36
8	Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	11,135,400	2.96
9	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Wawasan 2020	11,041,400	2.94
10	Valuecap Sdn Bhd	10,270,000	2.73
11	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Malaysia	8,657,600	2.30
12	Amanahraya Trustees Berhad Skim Amanah Saham Bumiputera	8,429,600	2.24
13	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board (Nomura)	7,891,100	2.10
14	Hsbc Nominees (Asing) Sdn Bhd Exempt an for The Bank Of New York Mellon (Bnym As E&A)	6,866,000	1.83
15	Amsec Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Pledged Securities Account - Ambank (M) Berhad for Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	5,600,000	1.49

2010年12月31日于单位持有人注册名单列出的首30名单位持有人 (续)

排名	单位持有人 > 100万单位	@ 截至 2010-12-31	占发行单位 总量的%
16	Lim Kian Thiam	5,314,200	1.41
17	Amanahraya Trustees Berhad Public Smallcap Fund	4,931,000	1.31
18	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Ing Insurance Berhad (Inv-II Par)	4,830,500	1.29
19	Ka, Ya-Shih	4,800,000	1.28
20	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (Par 2)	4,563,100	1.21
21	Mayban Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Mayban Trustees Berhad For Public Ittikal Fund (N14011970240)	4,439,000	1.18
22	Amanahraya Trustees Berhad Pubic Far-East Property & Resorts Fund	4,402,500	1.17
23	Abb Nominee (Tempatan) Sdn Bhd Pledged Securities Account For Lim Kian Thiam	3,900,000	1.04
24	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (DR)	3,369,000	0.90
25	Amanah Trustees Berhad Public Dividend Select Fund	3,320,000	0.88
26	Amanahraya Trustees Berhad Public Savings Fund	3,241,500	0.86
27	Amanahraya Trustees Berhad PNB Structured Investment Fund	3,201,500	0.85
28	Kurnia Insurans (Malaysia) Berhad	3,000,000	0.80
29	Uni.Asia General Insurance Berhad	2,760,200	0.73
30	Tokio Marine Life Insurance Malaysia Bhd as Beneficial Owner (PF)	2,666,000	0.71
	总发行单位	274,675,400	

# 常见问题(FAQ'S)

## 1. AXIS-REIT多久进行一次收入分派?

自2009年1月1日起, Axis-REIT已改变现有的收入分派政策, 从每半年支付一次, 改成每季支付一次; 收入分派在每季结束的2个月内支付, 即第一季的收入分派将不迟于5月31日发放。然而, 在特定情况下, 如Axis-REIT于该年内发行新单位, 则可能有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. 如何进行收入分派?

通过支票向每一个单位持有人进行收入分派, 列明权益和应付净额/总额的分配税务单也将随支票附上。

## 3. 收入分配是否有不同的类型?

是的。在基金层面, 收入分派来自以下来源:

- (a) 现年已实现税前收入;
- (b) 现年免税收入, 若有;
- (c) 已缴税的“累积保留收益”部分;
- (d) 包含免税收入的“累积保留收益”部分。

## 4. 单位持有人的税务处理如何安排?

根据修订后的1967年所得税法第109D(2)条文规定, 以及2009年1月8日宪报上公布的《2009年大马金融法令》, 下列预扣税率可能适用于免税的Axis-REIT收入分派。

\* 预扣税将从以下类型单位持有人的分利中扣除:

单位持有人类型	预扣税率		
	2011	2010	2009
居民企业	无 <sup>^</sup>	无 <sup>^</sup>	无 <sup>^</sup>
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%	20%

<sup>^</sup> 居民企业单位持有人应当享有税务透明度, 唯须视当前的企业税率而定。

## 5. 我应当如何计算我的分利?

截至2010年12月31日为止的财政年度, 分利总额为, 每单位16.00仙, 其中0.57仙来自资本津贴的运用以及不需要课税的免税盈利收入。

单位持有人类型	假设: 10,000个 Axis-REIT 单位	
	毛分派	扣除预扣税后 分配给单位持 有人的净分配
居民企业	1,600.00	1,600.00
居民个人/机构	1,600.00	1,445.70
海外企业	1,600.00	1,214.25
海外机构	1,600.00	1,445.70
海外个人	1,600.00	1,445.70

\* 居民企业单位持有人享有税务透明度, 唯须视当前的企业税率而定。

## 6. 我的2010年净收入分派率是多少?

截至2010年12月31日为止的财政年度, 分利总额为每单位16.00仙。

单位持有人类型	根据首次公 开招股价格 1.25令吉的 净分配率	根据2010年12 月31日闭市价 2.37令吉的净 分配率
居民企业	12.80%	6.75%
居民个人/机构	11.57%	6.10%
海外企业	9.71%	5.12%
海外机构	11.57%	6.10%
海外个人	11.57%	6.10%

## 7. 在何处可以查阅AXIS-REIT的信托契约?

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的信托契约供投资者查询。

8. **AXIS-REIT目前的发行单位总数是多少？**  
一共有375,901,000个单位在市面上流通。

9. **新单位是如何发行的？**

管理公司可不时建议增加单位数目；管理公司可以根据现有单位持有人所持有单位数目的比例，通过发行附加股或红股的方式，或配售予任何人作为认购的代价发行，或以证监会房地产投资指南准许的其他方法，增加Axis-REIT的单位数目。单位发行旨在为Axis-REIT的收购行动融资或平衡本基金的债务股本矩阵。

在通过增设更多单位以提高房地产投资信托的规模前，必须先获得证监会和信托公司的批准。根据契约或适用法律和条例规定，在增设更多单位前，也必须获得单位持有人的同意。

10. **身为一单位持有人，我有什么权利？**

一单位持有人的主要权利包括获得收入和其他归属所持有单位的分利之权利；获取Axis-REIT的基金报告；以及参与Axis-REIT的业务终止活动，即根据他们在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. **信托契约怎样才能被修改？**

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契约，否则契约内的条文将不得修改，除非获得信托公司及管理公司证实，以它所见，有关修改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。

12. **在哪一种情况下可以召开单位持有人会议？**

在适用的法律和条例及契约条款下，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(视何者为少)要求召开会议，否则Axis-REIT将不会为单位持有人举行任何会议。

除非适用的法律和条例及/或契约规定必须是一项特别议案，否则单位持有人的任何决定都应通过普通议案方式议决。每一次会议召开前，必须提前至少14天按照契约所规定的方式通知单位持有人(为通过特别议案而召开的会议，则需提前至少21天通知)。会议的法定人数如下：

- (a) 若只提出普通议案，至少5名或通过委托至少占全部单位的10%在会议上拥有投票权者；及
- (b) 若提出特别议案，至少5名或通过委托至少占全部单位的15%在会议上拥有投票权者。

若会议在下列情况下进行表决，则表决应通过举手进行：

- (a) 契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；或
- (b) 单位持有人在任何问题而被提出时举手表决，在场的单位持有人(或通过委托)须持有不少于5%的已发行单位。

13. **管理公司可否在单位持有人大会上投票？**

不可以。无论如何，若管理公司的关联方(根据契约定义)与投票结果没有任何利益冲突，他们则可以投票。

14. **为什么AXIS-REIT重新分类为回教房地产投资信托？**

- a) 以扩大Axis-REIT的投资者基础，纳入本地以及回教教义为基础的基金，也激发海外以回教教义为基础的基金的投资者购买。
- b) 与新策略伙伴合作加速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. **证券监督委员会的回教房地产投资信托指南是什么？**

主要遵章要求如下:-

- i. 非准许的租赁活动不可超过总营收或被租用面积的20%基准；
- ii. 不可持有全部租户皆经营非容许活动的房地产，即使根据总营收或面积计算的百分比低于20%基准；
- iii. 所有形式的投资、存款及融资必须遵守回教原则；
- iv. 必须采用回教保险方案投保其房地产；
- v. 不接受进行的活动皆为非准许活动的新租户。

## 常见问题(FAQ'S)

16. 若房地产内的租户经营回教教义下被容许及非容许的混合活动，回教房地产投资信托是否被允许拥有(购买)该房地产？

回教房地产投资信托是允许拥有(购买)其租户经营回教教义下被容许及非容许的混合活动的房地产。然而，在购买其租户经营混合活动的房地产前，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遵例评定。

17. 什么是额外的遵例评定？

回教房地产投资信托必须获得它容许收购的产业的非容许活动租金总额，随之将非容许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)做出比较。这是为了获得源自非容许活动的租金所占百分比。这个百分比数额将参照证监会的回教教义咨询理事会(SAC)针对源自非容许活动的租金标准所设定的20%基准。若有关百分比超过基准，回教教义顾问将劝告回教房地产投资信托基金管理公司勿投资所述房地产。

举一个例子，若源自非容许活动的租金总额为210,000令吉，而回教房地产投资信托于该财政年度的总营业收入为1,000,000令吉，那么源自非容许活动的租金占了21%，即已经超过回教教义咨询理事会所设定到20%基准。在这种情况下，回教教义顾问将劝告回教房地产投资信托基金管理公司勿投资所述房地产。

18. 何谓非准许活动？

按照回教教义咨询理事会的规定，被归类为非准许的租金活动如下：

- 以利息(riba)为基础的金融服务；
- 赌博/博彩；
- 生产或销售非清真产品或相关产品；
- 传统保险；
- 回教教义不容许的娱乐活动；
- 生产或销售烟草产品或相关产品；
- 股票经纪业或不符合回教教义的股票交易；及
- 酒店及度假村。

除了上述活动，回教教义顾问可在评定回教房地产投资信托的租金收入时，针对其他或被认为非容许的活动进行独立理性判断(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皆经营非容许活动的房地产？

不可以。若房地产内的所有租户皆经营非容许活动，如赌场建筑物，即所有租户皆从事非容许的经营活动，回教房地产投资信托不被允许拥有该项房地产，纵使源自该建筑物的租金占该项回教房地产投资信托的总营业收入比例仍低于基准(20%)。

20. 若回教房地产投资信托拥有的房地产是空置的，并计划出租给一名新租户，请问是否受到上述问题2的答案所提及的20%基准的限制？

就一名计划租用回教房地产投资信托的房地产之新租户而言，回教交易顾问的决定并不需要依照20%的基准，因为源自非容许活动的租金贡献乃不详。因此，在这种情况下，回教教义顾问应劝告回教房地产投资信托基金管理公司不接受完全经营非容许活动，如经营博彩业的新租户。

21. 应采取什么方法来计算一名经营混合业务的租户所支付的非准许活动租金部分占其整体租金总额的比例？举例说，一项回教房地产投资信托从一家超级市场每月收取3,000令吉的租金，该家超级市场售卖清真货品及含酒精饮品。问题是，在超级市场所支付的租金总额(3,000令吉)中，如何定夺有多少来自非准许活动？

我们可根据非准许活动所占租用面积的比例，来计算一名经营混合活动的租户之非容许业务的租金部分。该百分比将用来作为确定该名租户的非准许活动的租金占其所支付的租金总额的比例。

举例说，在一家超级市场，如果已租用总面积为1,000平方尺，而用作售卖含酒精饮品的占地面积为100平方尺，那么用作售卖含酒精饮品的占地面积比例为10%。因此源自非容许活动(售卖含酒精饮品)的租金占该超级市场所支付的租金总额的10%，也就是每月300令吉(10% x 3,000令吉)。

此外，若有关活动不涉及使用空间，如服务性活动，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。一个服务性活动的例子为涉及为非准许物品进行包装。

22. 回教房地产投资信托在投资、存款及融资方面是否必须采用符合回教教义原则的工具？

是的。回教房地产投资信托必须确保所有形式的投资、存款及融资工具都必须遵守回教教义原则。

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。若回教保险计划无法提供该保险保障，回教房地产投资信托则获准采用传统保险计划。

24. 回教房地产投资信托是否被允许为风险管理而进行货币远期买卖合同？

是的。回教房地产投资信托被允许参与货币远期买卖合同，它受鼓励与回教金融机构进行交易。若该项回教房地产投资信托与回教金融机构进行交易，那么将受到wa'ad\*\*（只有一方有义务兑现其承诺/责任）概念的约束。受约束的一方即是发起承诺的一方。然而，若回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，它则被允许参与传统货币远期买卖合同。

\*\* wa'ad 指承诺。

25. 回教房地产投资信托指南能否取代于2005年1月发出的房地产投资信托指南？

不。回教房地产投资信托指南基本上针对回教房地产投资信托的投资和业务活动提供回教教义指引，并补足证监会的房地产投资信托指南。因此，回教房地产投资信托的发行必须遵守这两项指南。

# 词汇表

Axis-REIT / 本信托 / 本基金 Fund	: Axis房地产投资信托(Axis Real Estate Investment Trust)
马来西亚证券交易所 / 交易所	: Bursa Malaysia Securities Berhad(公司号: 635998-W)
契约	: 信托公司与管理公司为制定Axis-REIT而签署的志期2009年4月3日之契约
DPU	: 每单位分利
GAV	: 资产总值
资产负债比率	: 外部贷款与总资产之比
营业总额	: 从产业赚取的租金总收入和其他收入, 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的回教房地产投资信托指南的房地产投资信托
MER	: 管理开销比率
管理公司	: Axis REIT Managers Berhad(公司编号. 649450-W), 乃Axis-REIT的管理公司
NAV	: 净资产值
NTA	: 净有形资产
可出租净面积	: 由建筑物的总建筑面积扣除公用领域, 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&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》
证监会的房地产投资信托指南	: 证监会于2008年8月21日发出的房地产投资信托指南
证监会的回教房地产投资信托指南	: 证监会于2005年11月21日发出的回教房地产投资信托指南
Sq. ft.	: 平方尺
Sqm	: 平方米
信托公司	: OSK Trustees Berhad(公司编号: 573019-U), 担当Axis-REIT的信托公司
单位	: 契约中规定的Axis-REIT 未分割权益
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

Suite 6.04 Penthouse  
Wisma Academy  
4A Jalan 19/1  
46300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
电话：03-7958 4882  
传真：03-7957 6881

## 管理公司注册办事处：

Suite 11.1A Level 11  
Menara Weld  
76 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
电话：03-2031 1988  
传真：03-2031 9788

## 管理公司董事局

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

George Stewart LaBrooy  
首席执行官 / 执行董事

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

Yin-Yong Lee Lao  
非独立非执行董事

Alex Lee Lao  
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  
Yin-Yong Lee Lao

## 执行委员会：

Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah  
(主席)  
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  
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah

## 提名委员会：

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin  
(主席)  
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan  
Sri Dato' Mohamed Mansor  
Mohd Sharif bin Haji Yusof

## 管理公司的公司秘书

Yeoh Chong Keat  
(会员号：MIA2736)  
Rebecca Leong Siew Kwan  
(会员号：MAICSA7045547)

## 回教教义顾问：

Islamic Banking and Finance  
Institute Malaysia Sdn Bhd  
3rd Floor, Dataran Kewangan  
Darul Takaful  
Jalan Sultan Sulaiman  
50000 Kuala Lumpur  
电话：+603-2031 1010  
传真：+603-2078 4857

## 产业管理公司：

Axis Property Services  
Suite 6.04, Penthouse  
Wisma Academy  
No 4A, Jalan 19/1  
46300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
电话：+603-7958 5928  
传真：+603-7958 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  
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  
22 Jalan Tun Sambanthan 3  
50470 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 Selangor  
电话：+603-7841 8000  
传真：+603-7841 8008  
电邮：ssrs@symphony.com.my  
网站：www.symphony.com.my

于马来西亚证券交易所的名称及股票编号：  
AXREIT 5106

本页特意留白。

# 2011年日历

## 一月

S	M	T	W	T	F	S
30	31					1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

## 二月

S	M	T	W	T	F	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					

## 三月

S	M	T	W	T	F	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

## 四月

S	M	T	W	T	F	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

## 五月

S	M	T	W	T	F	S
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
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

## 七月

S	M	T	W	T	F	S
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

## 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
30	31					1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

## 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

## 2011 年会计日历财务大事记

### 2011年1月

- 公布2010年财政年度未审计业绩
- 公布2010年第4季度终期收益分配

### 2011年2月

- 确定2010年第4季度终期收益分配权利的股票注册截止日期
- 支付2010年第4季度终期收益分配
- 公布2010年年报

### 2011年4月

- 公布2011年第1季度未审计业绩
- 公布2011年第1季度中期收益分配

### 2011年5月

- 确定2011年第1季度中期收益分配权利的股票注册截止日期
- 支付2011年第1季度中期收益分配

### 2011年7月

- 公布2011年第2季度未审计业绩
- 公布2011年第2季度中期收益分配

### 2011年8月

- 确定2011年第2季度中期收益分配权利的股票注册截止日期
- 支付2011年第2季度中期收益分配

### 2011年10月

- 公布2011年第3季度未审计业绩
- 公布2011年第3季度中期收益分配

### 2011年11月

- 确定2011年第3季度中期收益分配权利的股票注册截止日期
- 支付2011年第3季度中期收益分配

### 2012年1月

- 公布2011年度未审计业绩
- 公布2011年第4季度终期收益分配



## **AXIS REIT MANAGERS BERHAD**

(公司的商业注册编号 649450-W)  
(根据《1965年公司法》在马来西亚注册成立)

Suite 6.04 Penthouse, Wisma Academy, 4A Jalan 19/1,  
46300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia.  
电话 : +603 7958 4881 / 7958 4882 / 7958 4886  
传真 : +603 7957 6881  
电邮 : [info@axis-reit.com.my](mailto:info@axis-reit.com.my)  
网站 : [www.axis-reit.com.my](http://www.axis-reit.com.my)