攀登新高峰

AXIS
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

2009年常年报告

马来西亚首个回教办公楼/工业房地产投资信托基金

外观图 - Quattro West 翻新

“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。它是马来西亚证券交易所市值排行第三大的上市房地产投资信托，马银行投资银行也将Axis-REIT纳入2009年吉隆坡综合指数最佳表现股项的名单内，并持续成为他们2010年买入名单中的首5个股项之一。”

内容

01 我们的使命及愿景
02 Axis-REIT的主要特点
03 Axis-REIT架构
04 财务摘要
06 董事局
10 主席献词
12 管理公司报告
45 Axis-REIT团队
47 产业管理公司
48 回教教义顾问报告
49 投资产业组合
52 产业组合详情
56 CBRE 2009年产业市场纵观
64 企业社会责任
66 企业治理
72 审计委员会报告
75 内部监控声明
76 董事责任声明
77 财务报表
105 单位持有人统计
107 常见问题
111 词汇表
112 企业名录

这份截至2009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)编定。我们虽已致力于确保资料准确，却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做出任何决定前，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2010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，是首个宣布上市的房地产投资信托。

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，本基金至今已拥有21项产业，成长率领先整个行业。

Axis-REIT在巴生谷、柔佛及吉打拥有多元化的产业组合，其中包括：

- 商用办公楼
- 办公工业大楼
- 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租用Axis集团产业多年的跨国公司。它们涉及的领域涵盖影像、医疗、家用器具、汽车、药剂、保险、保健、电子与资讯工艺、零售仓储、快速消费品（FMCG）、电信及健身业。

Axis-REIT的管理公司为Axis-REIT Managers Bhd。管理公司致力于通过以下4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。

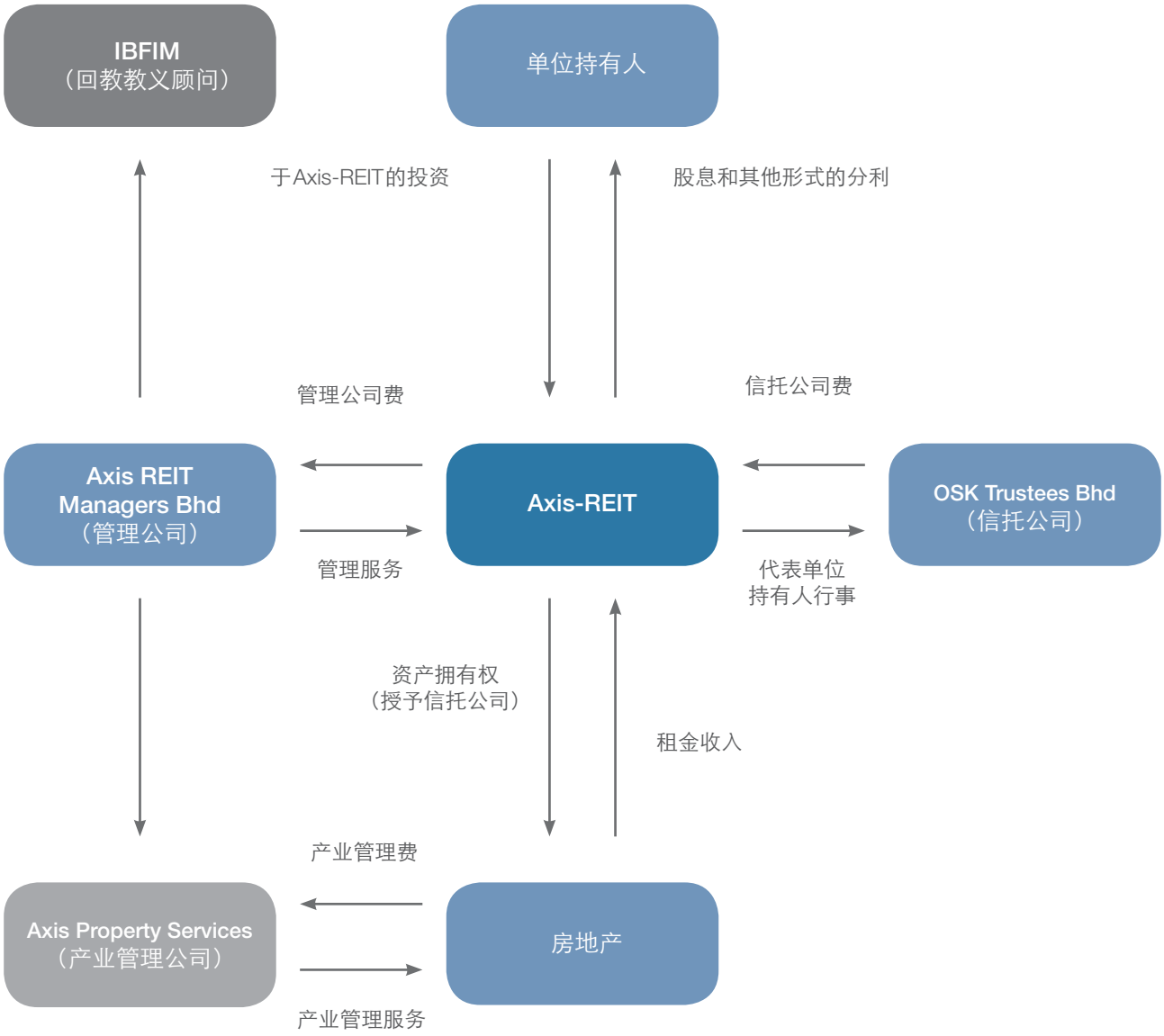
愿景

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	成长及收入
基金使命	通过让产业组合不断成长、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。
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	307,081,200单位
获授权投资	至少50%的基金资产总值任何时候都须投资房地产及/或单一目的公司。
首次公开招股零售价	每单位1.25令吉
财政年结束日期	12月31日
分利政策	季度收入分派
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	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

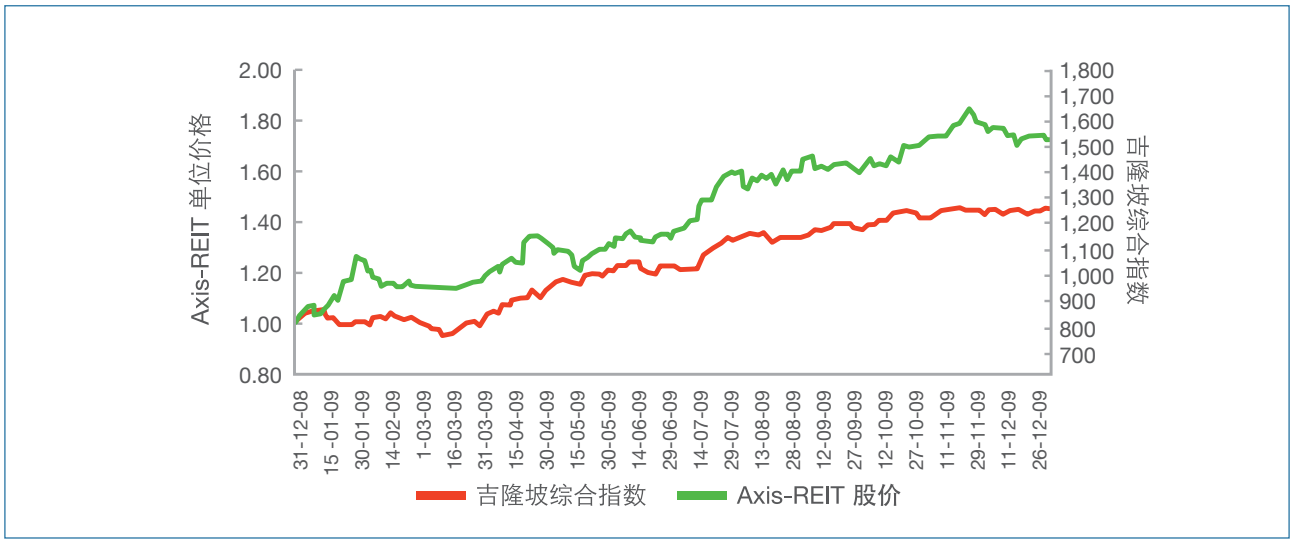

IBFIM
（回教教义顾问）
单位持有人
于Axis-REIT的投资
股息和其他形式的分利
管理公司费
信托公司费
Axis REIT
Managers Bhd
（管理公司）
Axis-REIT
OSK Trustees Bhd
（信托公司）
管理服务
代表单位
持有人行事
资产拥有权
（授予信托公司）
租金收入
产业管理费
Axis Property Services
（产业管理公司）
房地产
产业管理服务

财务摘要

速览

	2009年1月1日至2009年12月31日
净收入总额 （千令吉）	61,976
可供分派的收入（已实现）(千令吉)	42,878
每单位收益（“EPU”）(已实现)(仙)	15.77
收入分派（千令吉）	42,981
每单位分利（“DPU”）(仙)	15.80仙
投资产业数目	21
流通单位（单位）	307,081,200
资产管理规模（千令吉）	907,745
借贷/融资总额（千令吉）	308,932
借贷/融资总额对总资产比率（%）	34.03
单位持有人基金总额（千令吉）	550,357
市场资本值（千令吉）	592,667
每单位净资产值（令吉）	1.79
首次公开招股零售单位价格（令吉）	1.25
截至2009年12月31日止单位价格（令吉）	1.93
单位持有人人数	2,080
分利政策	• 第1至第3季 – 至少95%的本年度至今可分派收入 • 第4季 -至少99%的本年度至今可分派收入

每月交易表现

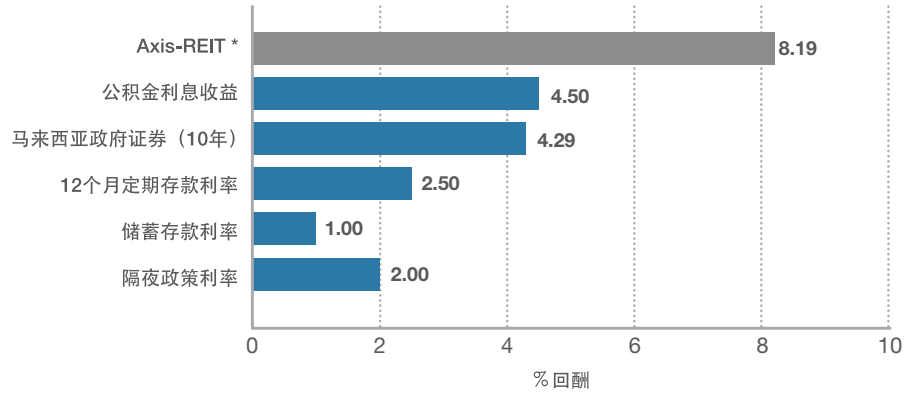


2009年交易统计

闭市价 - 2008年12月31日	1.12令吉
闭市价 - 2009年12月31日	1.93令吉
最高价 - 2009年11月23日	2.07令吉
最低价 - 2009年1月2日	1.08令吉

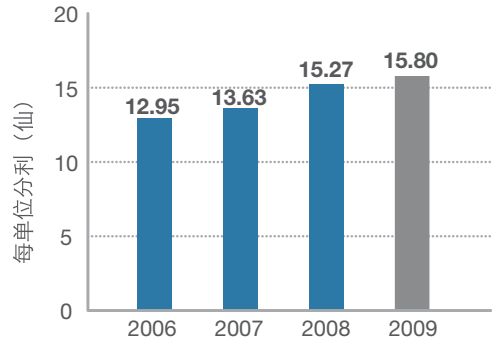
财务摘要

可比较回酬

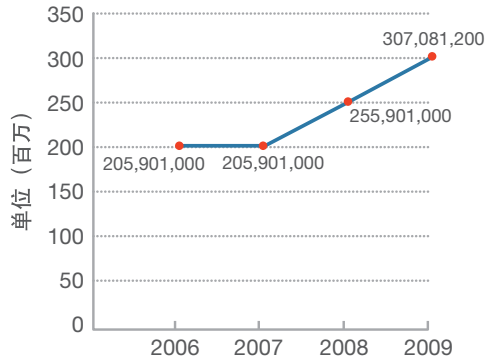


*根据2009年12月31日的1.93令吉闭市价。

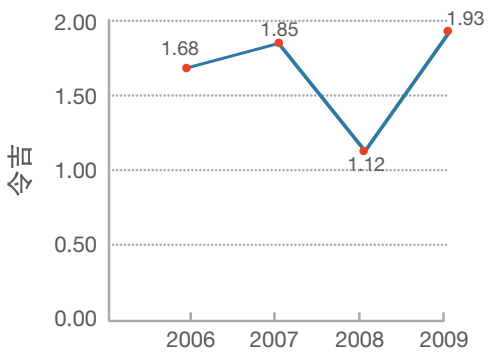
上市后的每单位年度分利



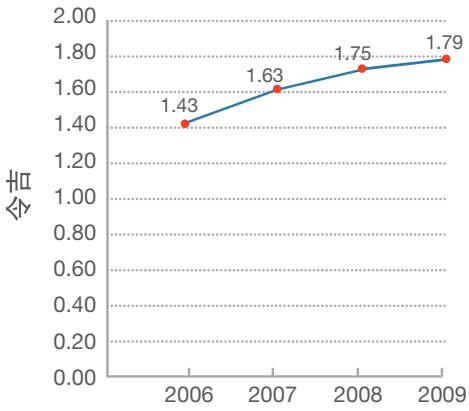
流通单位



单位价格表现



本基金的每单位净资产值



董事局

坐者左起:

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

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

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

站者左起:

Yin-Yong Lee Lao
非独立非执行董事

George Stewart LaBrooy
首席执行员/执行董事

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
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，74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。Tunku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毕业自北爱尔兰首都贝尔法斯特的Queens University，考获经济学理学士学位后，他加入Esso (M) Ltd，开展他的经济学家事业。

他后来转攻金融业，进入马来亚银行集团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、资讯工艺等领域。目前，除了担任Kompakar Inc Bhd及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及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/创立成员。也活跃于社会活动的Tunku Shahabuddin刚退下担任了12年的雪兰莪赛马俱乐部主席一职。在领导马澳商会（MABC）19年之后，他目前担任该商会的永久荣誉主席一职。Tunku Shahabuddin曾担任马来西亚汽车协会（MAA）主席长达23年、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曾获颁无数荣衔，包括Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.)，一项由登嘉楼州颁发的最高荣誉之一，及由森美兰最高统治者颁发的Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.)。Tunku Shahabuddin是2000年度'澳洲贸易委员会国际大奖'（'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，50岁，挪威公民，自2005年3月15日起担任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至1993年期间，他担任Jotun Powder Coatings (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。Crystal Plaza之后又建了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年开始便担任Axis 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，48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，至今他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至2004年间担任估价师、鉴定师及房地产经纪理事会的成员。

过去的18年里，他与其他投资商联手合作，专为投资收益而盖了许多让跨国公司租用的大楼。1992年，他与Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah及其他投资者合作兴建Crystal Plaza，之后又建了Axis Business Park、Axis Plaza及Menara Axis，这些都是Axis-REIT上市时的核心产业组合。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是董事局内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

自2007年10月23日起，菲律宾籍、57岁的Yin-Yong Lee Lao被委任为Axis REIT Managers Berhad董事局的非独立非执行董事及审计委员会的成员。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，同时他也身兼马尼拉数家私人公司的董事，包括D & L Industries Inc.、Chemrez Inc.、Aereo-Pack Industries Inc.、FIC Marketing Co. Inc.、First in Colours 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，在担任董事的公司里，他曾担任财政长达7至12年。Yin Yong Lee Lao为管理公司丰富的财资经验，也对工业公司管理拥有广泛的经验。

他是菲律宾石化产品制造商协会，及菲律宾聚苯乙烯包装委员会的信托人。

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Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
独立非执行董事

马来西亚籍、70岁的Mohd Sharif Bin Hj Yusof于2007年8月10日，受委为Axis REIT Managers Berhad董事局的非独立非执行董事；2007年10月23日，他被委任为Axis REIT Managers Berhad 的审计委员会的成员。

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及会计两个领域。1972至1973年间，他是Anglo Oriental Sdn Bhd的高级会计师；在1973至1977年间，他加入Bumiputera Merchant Bankers Berhad，担任企业融资人员。之后，他加入Manulife Insurance Malaysia Berhad（前称British American Life & General Insurance Company Berhad），担任高级副主席及公司秘书长达12年。

目前，他在下列上市公司的董事：APM Automotive Holdings Bhd、Ireka Corp Bhd、 Amanah Capital Malaysia Bhd（清盘中）、DFZ Capital Bhd 及 Atlan Holdings Bhd。

他也自1989年即担任家族公司Setia Raya Sdn Bhd的董事。

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

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar B Tan Sri Dato' Mohamed Mansor， 41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 Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor，是Glomac Bhd集团董事经理/首席执行员。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，考获工商管理硕士学位（MBA）。

毕业后，他先是在澳洲当执业律师，随后才返马加入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，他受委进入Glomac的董事。

他目前也是马来西亚房地产发展商协会（REHDA）的副主席兼REHDA雪兰莪分部主席。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拥有权资讯。他目前是马澳商会（MABC）的执委、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财政。

不久前Dato' FD Iskandar受委任为Media Prima Bhd 的董事局成员，Media Prima Bhd 是东南亚最大的综合性媒体公司，在马来西亚拥有4家私立电视台、电台、印刷媒体、新媒体、户外广告公司等。他也是New Straits Time Press Bhd的董事。New Straits Time Press Bhd是3家主要报章的出版社，并出版各种的杂志，New Straits Times 是亚洲最著名的报章之一，并已出版超过160年。

投身产业发展这领域已约20年的他，以丰富的经验和专业知识，获得国内及国际同业的认同与尊重。身为业界一名响当当的人物，他常受邀担任各项论坛、研讨会及同业大会的嘉宾主讲人，分享他精辟的见解和丰富的经验；并在国内外主讲有关马来西亚产业市场的讲座。

George Stewart LaBrooy
首席执行员兼执行董事

George Stewart LaBrooy，58岁，马来西亚公民，自2004年10月25日即担任Axis REIT Managers Bhd 的董事，并在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员（CEO）兼执行董事。

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

于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逾20年。在这段期间，他负责管理ADSB的集团旗下两个建设与租赁项目，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。

除了首席执行员的职务，他也负责监督Axis-REIT的收购策略及投资者关系，同时也是执行委员会的成员。他是亚太房地产协会（APREA）副主席，马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）临时主席，带领马来西亚产业信托联成一线，向监管当局及财政部，提出促进领域成长的改变。

他也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、香港、纽约、吉隆坡的研讨会发表专题演讲。

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

致各位单位持有人，

本人谨代表董事局，提呈Axis-REIT截至2009年12月31日止财政年度的常年报告。

纵览

对资金市场而言，2009年是非常具挑战性的一年。在雷曼兄弟于2008年9月崩溃不久后，全球掀起庞大的产业及房地产投资信托股项卖压，主要是因为市场担忧许多高负债的房地产投资信托及产业公司在濒临崩溃之际，将难以符合银行的债务再融资条件。债券市场全都崩盘，同时导致届满时再融资变得更具挑战性。

房地产投资信托股项及产业价格暴跌，一些高负债的房地产投资信托开始违背他们的债务契约。许多房地产投资信托采取铤而走险的资金筹集行动，提供严重折价的附加股发售行动或接受银行非常苛刻的融资条件。在信贷极度紧缩的澳洲、日本和美国都可发现这种情况。

当外资撤离我们的市场时，马来西亚房地产投资信托的单位价格下滑至新低水平。虽然如此，马来西亚房地产投资信托非常幸运，因为银行的流动性非常良好，贷款也并未停止。结果，再融资的恐惧减退，而价格也开始回升至接近危机前的水平。

在年初，马来西亚房地产投资信托价格偏低，它们的单位价格与基金净资产值之间存有巨大的差距，马来西亚房地产投资信托的收益率处于双位数区域。这使不具冲淡效应的资金筹集及寻找资产行动变得几乎不可能。所有收购活动也都停止了。市场没有任何资产购买活动，包括新加坡也都一样。

在此风暴中，Axis-REIT却拥有了最成功的一年。

业绩检讨

在成功执行管理公司该年的策略计划后，本基金已攀上新高峰。

在截至2009年12月31日止，本基金的租金净收入从2008年的53,455,000令吉增至59,937,000令吉，增长12%。可供分派的收入从2008年的38,971,000令吉增至2009年的42,878,000令吉，增长10%。

本基金的财务表现因19,098,000令吉的重新估值利润而进一步获得加强，令我们的净资产值从2008年的1.75令吉提高4仙至截至2009年12月31日止的1.79令吉。

我们见证我们的产业组合已从年初的19项增长至截至2009年12月31日止的21项。资产管理规模（“AUM”）则从2008年的726,371,000令吉增至2009年的907,745,000令吉；增幅为25%。我们现已趋近我们在上市后所设定的10亿资产管理规模目标。

在合规方面，管理公司通过推动马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）的成立，成功在此领域展现领导风范。如今，11家管理公司之中的9家已成为该协会的会员。

单位持有人的分利

管理公司的董事局很荣幸宣布2009财政年度每单位4.98仙的终期收入分派。这使每单位分利从2008年的15.27仙，提高至2009年的15.80仙，增加了3.4%。尽管2009年末季时流通单位增加了20%，并面对自1930年大萧条以来最严重的全球经济衰退之一，本基金仍取得骄人的业绩，可说是一项非常出色的成就。

2009年单位持有人会议

在2009年8月20日，本公司举行一项单位持有人会议，针对关联方资产（Axis Steel Centre）收购行动寻求批准，及寻求配售51,180,200新单位的一般性授权，以便增加资金，从而减少本基金的债务，并为未来收购行动作出储备。我非常高兴宣布，单位持有人已一致通过所有的议案。

管理公司成功于2009年8月28日配售新单位，这些新单位已于2009年9月10日在证券交易所上市，使我们的基金规模增至307,081,200单位。每个新单位定价1.66令吉，相等于截至2009年8月24日止的5日成交量加权平均市价（“VWAMP”）折价5%后之价格，并获得2倍的超额认购。

2010年马来西亚经济 – 乐观中带谨慎

根据迄今所公布的季度国内生产总值数据，全球经济目前正处于复苏的状态。马来西亚经济在2009年第1季面对-6.2%的最大国内生产总值衰退后，如今正处于技术反弹的局面。我们已见证2009年第2季和第3季连续两季的经济成长率，而我们估计2009年国内生产总值将取得-2.2%的成长。好消息是，2010年4.5%的预估成长率很大程度将由消费开支、出口复苏和固定资本形成总额所推动。

我们预测政府的政策将会持续支持成长，预算案以外的经济刺激分配余额的大部分开支都将落在2010年，共有135亿令吉供花费。尽管我们不能期望马来西亚国家银行在2010年全年都将维持隔夜政策利率在2%，不过即使有任何增长，都应该会是适中并可推动成长的。这将意味着Axis-REIT在2010年的剩余时间内应将可继续享有非常具竞争力的融资利率。

随着一些计划的开展，我们也预测半政府机构2010年将会有进一步的刺激开支。这些计划包括马电讯和政府资助推动价值113亿令吉的全国高速宽频计划、国家石油公司的国内导向开支、联邦土地发展局投资发展国家食品的库存、一个马来西亚发展有限公司与中国国家电网公司达致联营协议，投资约60亿至80亿美元在全球最大规模之一的铝熔化厂及砂拉越3座水力水坝、彭雪生水输水基本建设、巴生谷轻快铁延长线，及雪邦廉价航空新总站计划。

通货膨胀率预料从2009年的1%增加至2.3%，主要是因为津贴被撤销所致，不过这仍远远低于2008年的5.4%。根据所有的产业市场指标，近期发生在杜拜的资产泡沫恐惧在马来西亚并无任何发生的实际基础。

然而，我们对全球经济中存有的挑战仍保持谨慎，而这将决定接下来的经济是否能够持续发展和保持无风险。

AXIS-REIT – 2009年跑赢吉隆坡综合指数

Axis-REIT 2009年跑赢吉隆坡综合指数，并在证券交易所表现最佳的挂牌股项中排名于杰出的第18位，也在马银行投资银行的2010年买入名单中排名第5。我们的单位价格已从截至2008年12月31日止的1.12令吉，回升至截至2009年12月31日止的1.93令吉，增长72%，如今更以高出其净资产值7.8%的溢价水平交易，是唯一取得如此溢价的马来西亚房地产投资信托。

完成计划中的重新分类工作：更易接触以回教教义为基础的基金

Axis-REIT现已成为全世界首个回教办公楼/工业房地产投资信托基金。这项转换已促使新的投资基金（举例有阿玛纳退休基金、联邦土地发展局及回教单位信托）首次持有我们的单位。我们相信，有了较大型的组合和更强的基金流动性，我们现在将有机会吸引更多来自中东及全球以回教教义为基础的基金的购兴。

企业治理处于重要位置

董事局持续专注于提升我们的企业治理及教育水平。今年，董事局成员已于2009年10月20日出席一项由我们的内部审计师举办的风险管理工作营。管理公司也设立了一项风险记录，并着手制定策略，以减低管理公司及本基金面对这些可鉴定风险。

企业社会责任

Axis-REIT继续为马来西亚孤儿、学校和收容所进行持续提升的计划。今年，管理公司为一家位于波德申的儿童收容中心 - New Life Care Centre进行翻新。这家中心拥有逾40名儿童，并拥有长期租赁契约。我们展开的工作包括替换已严重漏水的儿童宿舍屋顶。地面已铺上瓷砖，并供应风扇。我们也展开餐饮区和厕所的提升工作。如今，该中心已正式移交给中心管理人。我们相信，通过善用资产管理公司的技能，我们将可为这些孩童的生活带来有意义的改进。

鸣谢

Axis-REIT的成功是各方努力的成果。本人首先要感谢董事局同仁这一年来所给予的建议和贡献。本人也感谢管理公司，它出色的表现让Axis-REIT拥有最佳的一年；透过数项杰出的收购计划使基金的产业组合成长，并为本基金未来的成长构建稳固的策略。

感谢我们的租户和商业伙伴在过去一年来对我们的支持；我们也要向各单位持有人致谢，谢谢您们对我们的信任与信心。

本人深具信心，我们将在来临的这一年里再次成功，为我们的单位持有人提供稳健的回酬，让Axis-REIT继续成长。

YAM TUNKU DATO' SERI SHAHABUDDIN
BIN TUNKU BESAR BURHANUDDIN
主席
2010年2月12日

管理公司报告

管理公司十分荣幸地提呈截至2009年12月31日止财政年度的报告和已审计财务报表予Axis房地产投资信托（Axis-REIT）的单位持有人。

2009年重点事项：

- 尽管已增加了于2009年9月上市的51,180,200个额外单位，每单位分利仍增至15.80仙。
- 营业额从2008年的63,331,000令吉增至2009年的71,598,000令吉，涨幅达13%。
- 可供分派的收入从2008年的38,971,000令吉增至2009年的42,878,000令吉，增长10%。
- 举行一项单位持有人会议，针对关联方交易寻求批准，及寻求私下配售51,180,200新单位，并提高本基金规模至307,081,200单位的一般性授权。
- 通过以每单位定价1.66令吉，即相等于成交量加权平均市价折价5.14%的价格配售新单位，成功筹集约8,500万令吉。
- 单位价格已从截至2008年12月31日止的1.12令吉，回升至截至2009年12月31日止的1.93令吉，增长72%。
- 成功重新展开本基金的收购行动，买进4项新产业（2项待完成）。
- 提高投资产业价值，从2008年的723,100,000令吉，增至截至2009年12月31日止的884,962,000令吉，增长22.4%。
- 成功转换50%的短期债务成3至5年期限贷款，为本基金提供平衡的债务组合及4.11%的混合贷款利率。
- 成功推动马来西亚房地产投资信托管理公司协会的成立，迄今有9名会员。
- 见证2009年股票流通性有显著的改善。2009年的总成交量达4,802万单位，相对于2008年的2,960万单位。

自Axis-REIT于2005年8月3日在证券交易所上市后，管理公司专注于积极管理，并让产业组合不断成长，目的是为单位持有人带来出色的回酬。此外，管理公司在年内也成功收购两项产业，进一步加强产业组合和给予单位持有人的分利，同时增加产业组合的多元化性。该年的表现显示了管理公司为单位持有人的利益交出最佳表现的承诺。

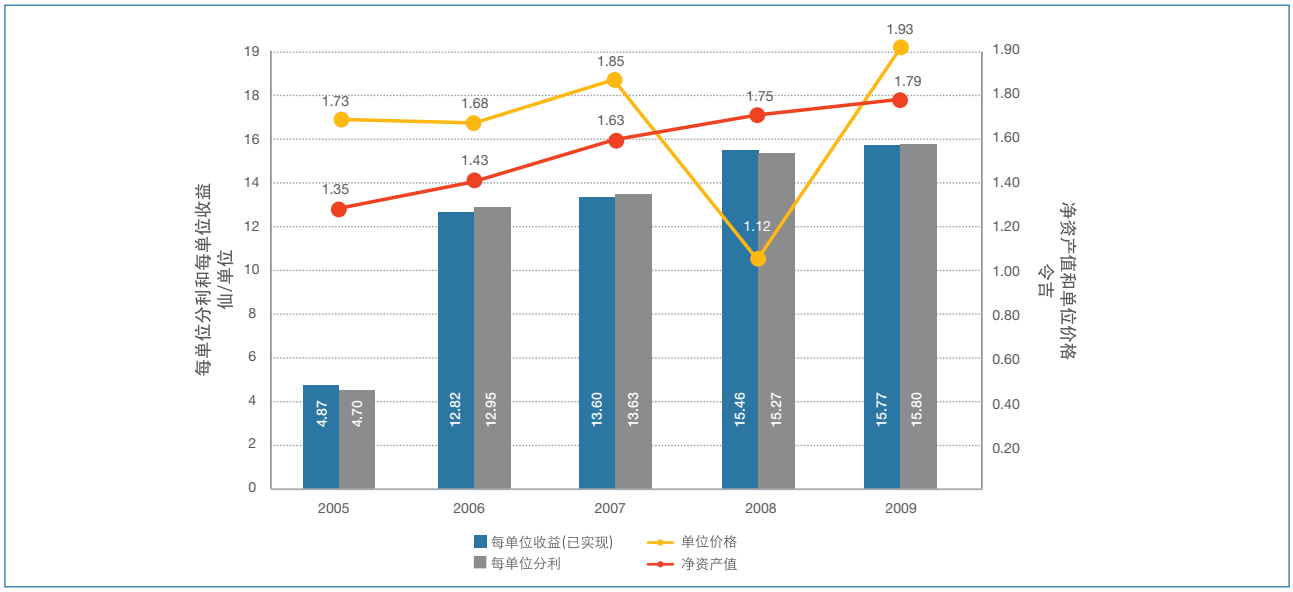
Axis-REIT之主要活动与目标

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)条文所规定）、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转换成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日的修正及重述契约，该契约已修改并简化，以遵守证监会的房地产投资信托指南。

成立Axis-REIT主要乃为了拥有并投资商业、办公楼及办公楼/工业房地产。本基金的主要目标是：
（a）为单位持有人提供收入分派；及
（b） 让本基金的每单位净资产值取得长期成长。

保持动力



每单位分利、每单位收益、净资产值和单位价格对比

Axis-REIT乃是证券交易所上市的股项中，规模最大的办公楼/工业房地产投资信托，所管理的产业空间多达3,679,796平方尺，涵盖21项产业及5类产业。我们的资产坐落在良好的地点、租户来源及业务素质高而且多元化。我们在此领域仍然是市场领导者，并已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果，是归功于管理公司的四项管理原则：

- 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；及
- 积极主动的资产和租户管理。

许多房地产投资信托通过冲淡性的资金筹集行动来提振他们的资产负债表及再融资债务。在这样的环境下，管理公司谨慎地等待市场情绪复苏，才在8月通过配售行动筹募约8,500万令吉，定价仅是5日成交量加权平均市价的5.3% 小幅折价。

配售行动的反应非常正面，获得2.03倍的超额认购，显示市场对我们的基金充满信心。

管理公司报告

所筹集的资金已用作减低贷款/融资，从而让管理公司于2009年开始收购可增进收益的资产，减少单位基础变大所造成的分利冲淡畏惧。

这项谨慎的资本管理的结果是，Axis-REIT以2009财政年度每单位4.98仙的终期分利及15.80仙的年度每单位分利来回馈单位持有人，比前一年提高3.5%。若本基金不通过发行51,180,200新单位来筹集新资金，并允许负债膨胀超过40%，每单位分利将会增至16.75仙。然而，我们决定谨慎行事，并降低我们的负债水平，以为收购额外的资产作出储备。

这些策略已使我们的单位价格回升72%，在2009年年终以1.93令吉挂收。

今年我们将按照下述章节提呈我们的报告，以方便阅读及参考：

- 财务检讨
- 我们的回教教义遵守报告
- 业务发展报告
- 投资者关系报告
- 产业报告
- 策略性方向
- 展望
- 其他法定资料

财务检讨

表现摘要

	2009	2008	2007	2006
资产总值(千令吉)	**907,745**	726,371	581,857	411,781
净资产总值 (千令吉)	**550,357**	447,846	334,652	294,109
流通单位(单位)	**307,081,200**	255,901,000	205,901,000	205,901,000
每单位净资产值(令吉)				
- 截至12月31日止	**1.79**	1.75	1.63	1.43
- 年内最低净资产值	**1.74**	1.63	1.43	1.35
- 年内最高净资产值	**1.79**	1.75	1.63	1.43
每单位闭市价 (令吉)	**1.93**	1.12	1.85	1.68
年内最高交易价格(令吉)	**2.07**	1.91	2.28	1.83
年内最低交易价格(令吉)	**1.08**	1.00	1.60	1.63

业绩摘要

	2009	2008	2007	2006
总毛收入 (千令吉)	**71,598**	63,331	46,819	40,931
产业总开销(千令吉)	**(11,661)**	(9,876)	(8,639)	(7,802)
租金净收入(千令吉)	**59,937**	53,455	38,180	33,129
利息/盈利收入(千令吉)	**272**	111	8	37
投资产业合理价值之变动(千令吉)	**19,098**	24,478	40,613	16,517
总收入(千令吉)	**79,307**	78,044	78,801	49,683
非产业总开销(千令吉)	**(17,331)**	(14,595)	(10,197)	(6,501)
总净收入(千令吉)	**61,976**	63,449	68,607	42,922
涵盖:				
已实现税后收入(千令吉)	**42,878**	38,971	27,994	26,405
未实现税后收入(千令吉)	**19,098**	24,478	40,613	16,517
每单位收益（已实现）(仙)	**15.77**	15.46	13.60	12.82
每单位收益（已实现+未实现）(仙)	**22.81**	25.18	33.32	20.85
每单位分利(仙)	**15.80**	15.27	13.63	12.95
分派收益率 (根据闭市价) (%)	**8.19**	13.63	7.37	7.71
每单位收益率(根据闭市价) (%)	**11.82**	22.48	18.01	12.41
管理开销比率(%)	**1.22**	1.35	1.38	0.99
年度总回酬* (%)	**84.14**	(16.98)	28.13	9.52
平均总回酬(3年) (%)	**31.76**	6.89	27.60	不适用

* 根据单位价格和每单位收益率走势

总毛收入及租金净收入的增长

在该年内，Axis-REIT已成功完成Axis Steel Centre和Bukit Raja Distribution Centre的收购行动，该年的产业数目因此从19项增至21项，使Axis-REIT的收入从2008年的63,331,000令吉增加13%至71,598,000令吉。其它使收入有所增长的因素为2009年租金取得5.86%的正面调整。

2009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	总收入 (令吉)	产业开销 (令吉)	租金净收入 (令吉)
Axis Plaza	**2,790,295**	816,734	1,973,561
Axis Business Park	**11,213,897**	1,655,171	9,558,726
Crystal Plaza	**9,375,212**	1,233,158	8,142,054
Menara Axis	**9,375,652**	1,696,692	7,678,961
Infinite Centre	**3,394,547**	644,803	2,749,744
Wisma Kemajuan	**4,897,414**	1,329,038	3,568,376
Axis North Port LC1	**1,064,188**	372,680	691,508
Kayangan Depot	**2,131,762**	715,727	1,416,035
Wisma Bintang	**2,730,000**	310,537	2,419,463
Axis Shah Alam DC 1	**1,473,946**	158,792	1,315,154
Giant Hypermarket	**2,898,000**	249,408	2,648,592
FCI Senai	**1,311,542**	85,346	1,226,196
Nestle Office & Warehouse	**615,000**	75,383	539,617
Nestle House	**4,087,900**	563,987	3,523,913
Kompakar CRC HQ	**3,210,032**	210,786	2,999,246
Niro Warehouse	**1,560,000**	124,559	1,435,441
BMW Centre PTP	**3,246,360**	411,246	2,835,114
Delfi Warehouse	**1,306,368**	155,115	1,151,253
Axis Vista	**3,151,036**	711,407	2,439,628
Axis Steel Centre^	**1,475,442**	125,014	1,350,428
Bukit Raja Distribution Centre^^	**289,202**	15,222	273,980
	71,597,795	11,660,805	59,936,990

^ 收购于20/10/2009
^^ 收购于14/12/2009

利息/ 盈利收入

我们从回教回购协议中成功缔造盈利收入。这来自我们在2009年9月51,180,200新单位配售中获取的8,350万令吉净所得，这使我们在债务的届满日前进行赎回所致。

投资产业的合理价格变动

我们投资产业的合理价格出现正数变动，这是来自独立注册估计师往年针对收购成本/最后估值进行评估所得到的经评估价值盈余。有关盈余为19,098,000令吉。

管理公司报告

非产业总开销

非产业总开销的详情如下：

	2009（千令吉）	2008（千令吉）	2007（千令吉）	2006（千令吉）
行政及专业费*	**6,061**	5,817	4,124	3,078
呆账注销	**-**	-	144	119
疑账备抵/（拨回）	**54**	158	(125)	167
融资/贷款成本	**739**	227	600	65
回教融资成本/传统利息开销	**10,477**	8,393	5,454	3,072
非产业总开销	**17,331**	14,595	10,197	6,501

* 专业费用包括管理公司费、信托公司费、估价费、审计费及税务费。

行政及专业费
与2008年相比，2009年行政及专业费增加4%，主要是因为50,000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。

疑账备抵
与2008年相比，疑账备抵下跌了66%。

融资/贷款 成本
2009年融资/贷款成本包括了额外75,000,000令吉贷款设施的印花及法律费，与融资/贷款170,400,000令吉期限贷款的杂项成本摊销。

回教融资成本/传统利息开销
与2008年相比，2009年回教融资成本/传统利息增加25%，主要是因为本基金的贷款有所增长。

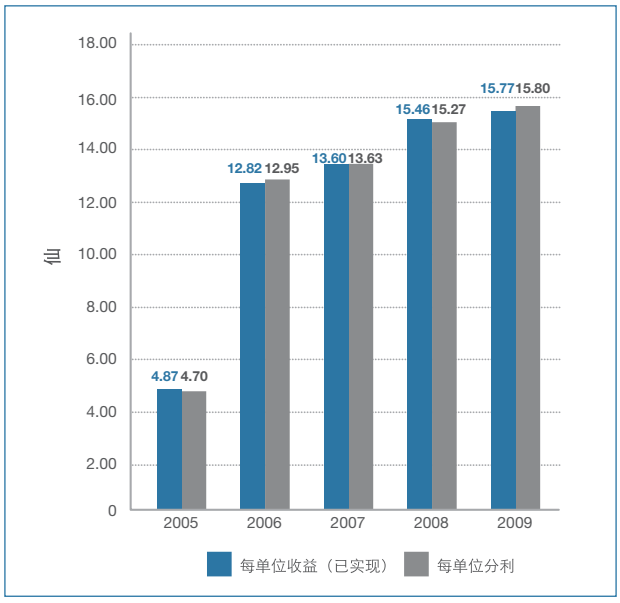
然而，2009年的有效盈利/利息率已下滑至4.11%，相对于2008年的4.28%。

每单位收益

每单位收益（已实现）从2008年的15.46仙增至2009年的15.77仙。这乃根据加权平均发行单位数目计算而得。

每单位分利

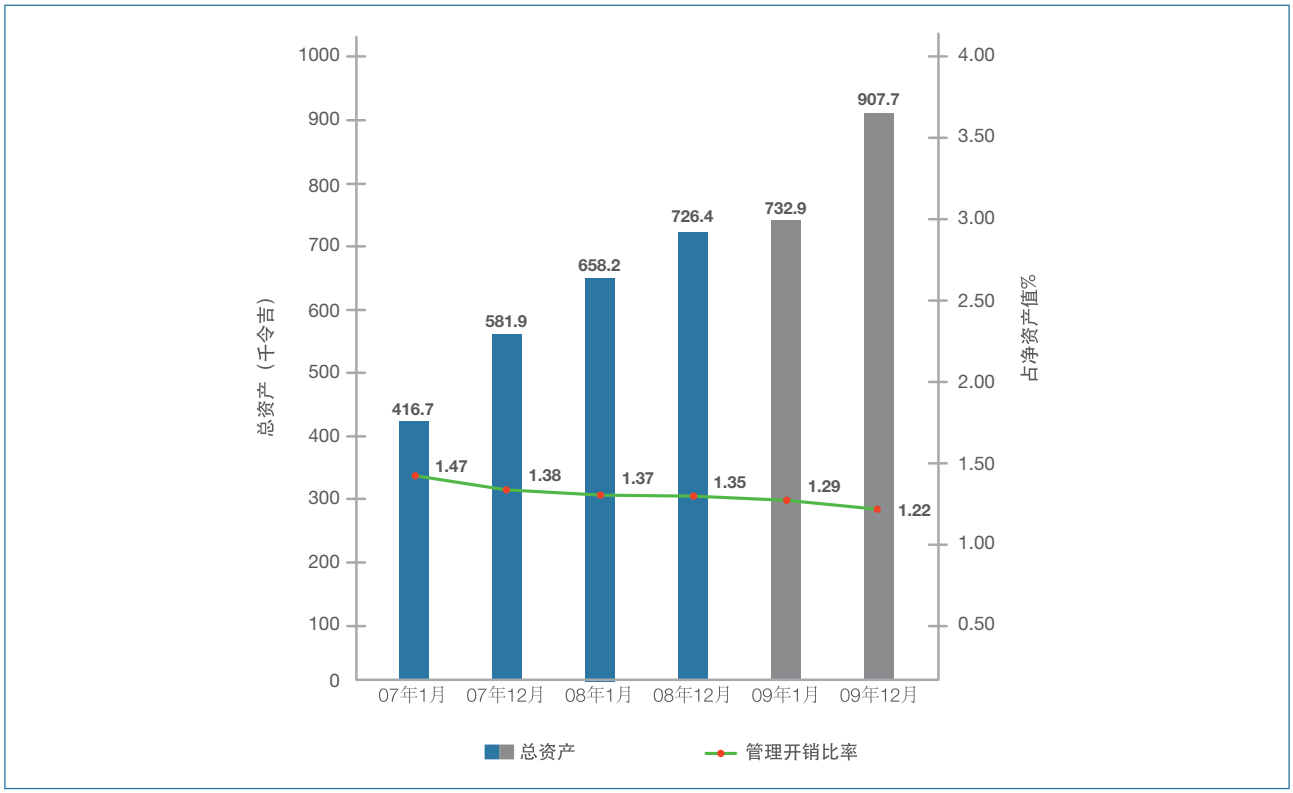
每单位分利从2008年的15.27仙增至2009年的15.80仙。Axis-REIT已在2008年和2009年配售分别50,000,000及51,180,200新单位。尽管单位数目在过去两年内有所增加，Axis-REIT不仅证明了所进行的配售行动并不具冲淡性质，而且还为单位持有人提供较佳的每单位分利回酬，如下图所示：



每单位收益（已实现）及每单位分利

管理开销比率（“MER”）

相对于2008年的1.35%，2009年的管理开销比率已减至占净资产值的1.22%。下图显示本基金自2007年起的管理开销比率与本基金总资产的对比走势。



管理开销比率与总资产对比

资本管理

管理公司经常认为有效和谨慎的资本架构是构成管理完善的基金之必需部分。2009年为我们带来具挑战性的环境，通过谨慎执行我们的策略，我们已成功筹集资本、收购资产并使我们的负债水平保持在我们的35%基准之内。

该年的三项重大事件：

1. 从短期债务组合转变成中-长期债务组合

在2008年11月后期至2009年上半年，国家银行大幅度削减隔夜政策利率达150个基点，至一年2.00%的历史新低水平。管理公司趁着这个低利率环境，在该年内转换我们约50%的债务至一项170,400,000令吉的3年和5年回教期限贷款（“期限贷款”），并只保留50%的债务为银行的短期循环信贷便利。

该期限贷款是由CIMB回教银行有限公司和大众回教银行有限公司联合提供。管理公司十分荣幸将大众回教银行有限公司，即大众银行有限公司的回教臂膀纳入本基金的银行专家小组内。

期限贷款的特点为在个别期终一次性偿还本金：

- 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%的期限贷款为固定利率基础，而剩余50%则为浮动利率基础。为了针对浮动部分可能出现的盈利率波动进行对冲，Axis-REIT签署一项回教盈利率互换协议，因而从有利的隔夜政策利率环境下得益，将期限贷款的整个期限都锁定在固定利率上。

管理公司报告

重组我们的债务届满期是我们2009年策略的重要组成部分之一，并成功管理我们的盈利率风险。我们的借贷/融资历史水平和回教融资成本/传统利率开销如下所示：

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

2. 资金筹集 – 成功配售51,180,200Axis-REIT新单位，并于证券交易所上市

在管理公司预测本基金的负债水平将超过40%之际，管理公司于2008年8月4日向证券交易所宣布分批落实配售最多达120,000,000Axis-REIT新单位之建议。证监会已在2008年9月2日批准该项建议。

基于全球金融危机于2008年9月爆发，股票和包括马来西亚房地产投资信托在内的全球房地产投资信托价格都全线崩溃，管理公司已展延之前所规划的2008年后期配售行动。

随着经济在2009年中好转，加上市场情绪改善，Axis-REIT的价格已超过其净资产值。这为本基金提供良机推售共51,180,200个新单位，这相等于现有发行单位的20% （“配售行动”）。

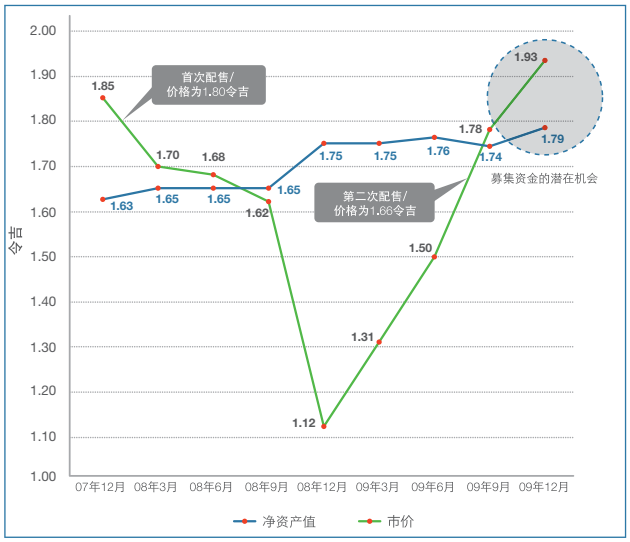
由于全球资金市场的持续不稳定，作为审慎的资本管理政策之一，管理公司决定调低Axis-REIT配售新单位的负债水平阈值，从之前采纳的40%调低至35%。

我们于2009年8月20日召开单位持有人会议，以通过发行新单位的一般性授权，结果获一致通过。

在2009年8月终，我们成功通过私下配售来发行新单位，并于2009年9月10日在证券交易所上市。配售行动获得来自资金市场的热烈反应，超额认购率达2.03倍。配售行动每单位1.66令吉定价，比较起5日成交量加权平均市价的每单位1.75令吉享有5.14%的折扣。与区域其他尝试筹集资金的房地产投资信托给予大幅度折价的情况相比，这形成了强大的对比。

本基金已取得证监会批准展延至在2010年底前发行68,819,800个单位。这相等于证监会于2008年最初批准的120,000,000个单位中的未发行剩余单位。我们计划在2010年上半年配售这68,819,800个单位。

这将以需要特别批准的私人配售方式进行。配售行动将让本基金得以成功筹集估计133,000,000令吉，以供未来收购用途。



汇聚在同一点的单位价格与净资产值，使2009年8月的资金筹集行动变得可行。

3. 从半年度朝季度收入分派政策迈进

在2009年1月22日，作为改善投资者参与认购Axis-REIT单位的努力措施之一，管理公司和信托公司已修改契约，调整收入分派政策从每半年分派一次改成每季一次，并从2009年第一季起生效。

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。它确保收入分派不会出现不利的分裂，并减低任何可能对所有单位持有人造成负面影响的潜在损失。

1. 流动性风险

如今，管理公司已将Axis-REIT的贷款/融资来源多元化至4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降低，而且每家银行所提供的贷款/融资额都有充足的抵押。此外，截至2009年12月31日止，53%的本基金贷款/融资总额为中/长期，即3至5年期限的贷款。

目前，本基金的21项产业中有12项乃无抵押负担资产，使我们未来有进一步的举债空间。

2. 回教盈利率风险

截至2009年12月31日止，我们共拥有340,400,000令吉的债务便利，而我们已使用了308,932,000令吉，或占总资产的34%。

其中，170,400,000令吉为全面获对冲盈利率的3至5年期限贷款。我们知道，2010年隔夜政策利率将逐渐上升，管理公司正探讨将另一批可循环信贷转换成定息期限贷款。

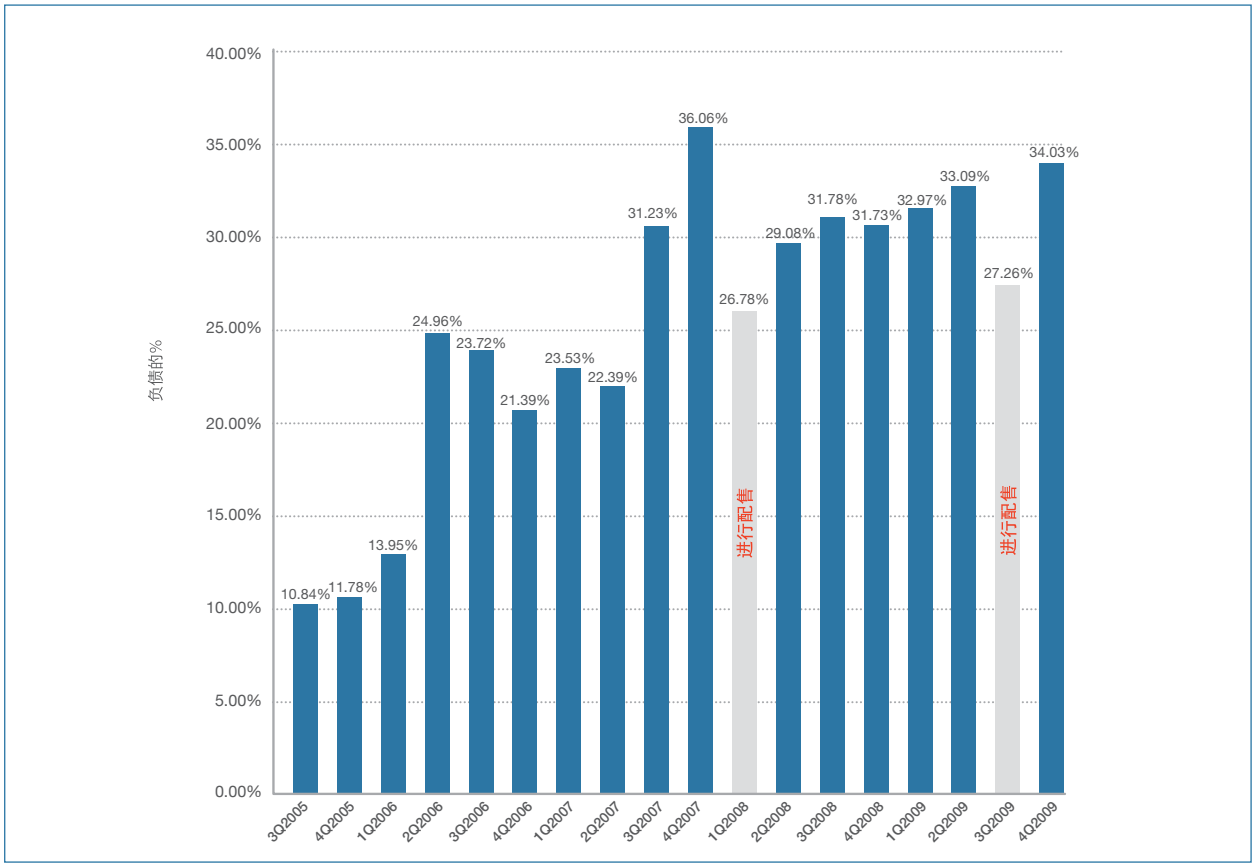
截至2009年12月31日止，本基金享有4.11%的有效平均盈利/利率。

3. 负债风险

马来西亚银行并未受全球金融危机所影响，在2009年内都持续放贷，从而减低了在区域房地产投资信托之间蔓延的再融资风险。

基于审慎资本管理的目的，管理公司在年内已把最高负债阈值从最初的40%调整至35%。

下图显示Axis-REIT上市后的过往负债水平。



管理公司报告

4. 债务满期风险概况

我们的债务满期风险概况之摘要如下表所示：

	2009	2008	2007
借贷/融资总额（千令吉）	**308,932**	230,456	209,816
定息借贷/融资（千令吉）	**163,932**	-	-
定息占借贷/融资总额的百分比（%）	**53.06%**	-	-
有效平均盈利率/利率	**4.11%**	4.28%	4.39%
借贷/融资的加权平均期限	**2至3年**	超过1年	超过1年
利息保障倍数（倍）	**5.09**	5.64	6.13

5. 估值风险

管理公司意识到所有投资产业拥有合理估值之重要性。投资产业每年获重新估值至少一次，以确保资产负债表所含的价值能够反映当前市场价值，并符合FRS 140会计标准。

所有投资产业于年内的合理价值更动摘要如下：

投资产业的未实现利润/（亏损）摘要

编号	产业	重新估值前的账面净值（令吉）	截至2009年12月31日之市值	未实现利润/（亏损）（令吉）
1	Axis Plaza	30,700,000	29,500,000	(1,200,000)
2	Axis Business Park	102,581,222	105,900,000	3,318,778
3	Crystal Plaza	89,841,522	89,800,000	(41,521)
4	Menara Axis	92,443,044	93,000,000	556,956
5	Infinite Centre	35,232,521	34,700,000	(532,521)
6	Wisma Kemajuan	52,540,023	53,600,000	1,059,977
7	Axis Northport LC 1	13,793,271	15,000,000	1,206,729
8	Kayangan Depot	22,081,460	22,000,000	(81,460)
9	Wisma Bintang	38,000,000	38,750,000	750,000
10	Axis Shah Alam DC1	18,500,000	18,500,000	-
11	Giant Hypermarket	38,000,000	39,000,000	1,000,000
12	FCI Senai	14,000,000	14,000,000	-
13	Nestle Office & Warehouse	7,500,000	7,600,000	100,000
14	Quattro West (formerly known as Nestle House)	40,686,468	38,000,000	(2,686,468)
15	Kompakar CRC HQ	40,000,000	40,000,000	-
16	Niro Warehouse	14,500,000	14,500,000	-
17	BMW Centre PTP	27,100,000	27,100,000	-
18	Delfi Warehouse	13,511,098	13,500,000	(11,098)
19	Axis Vista	36,023,499	35,000,000	(1,023,499)
20	Axis Steel Centre	65,881,890	75,000,000	9,118,110
21	Bukit Raja Distribution Centre	72,635,824	80,200,000	7,564,176
	总额	**865,551,842**	**884,650,000**	**19,098,158**

所有估值由证监会批准的独立注册估价师负责进行。Axis-REIT目前拥有一个由6位注册估价师组成的专人小组为本基金展开估值工作。管理公司也正在探讨扩大此专人小组的阵容，以为我们提供一个有利于单位持有人的透明估值模型。本基金的政策是一名估价师不可连续超过两次为任何一项特定产业进行全面综合性估值，这也符合证监会的房地产投资信托指南。

下图概述Axis-REIT所有产业的市值、每平方尺市值和投资费用。它将让我们的单位持有人了解，本基金为这些资产所支付的费用及它们今日的价值。

	截至2009年12月31日之市值（千令吉）	截至2009年12月31日之市值（令吉/平方尺）	投资费用（包括提升）（令吉/平方尺）
Axis Plaza	**29,500**	251	191
Axis Business Park	**105,900**	310	249
Crystal Plaza	**89,800**	442	279
Menara Axis	**93,000**	532	422
Infinite Centre	**34,700**	236	175
Wisma Kemajuan	**53,600**	267	165
Axis North Port LC1	**15,312**	114	98
Kayangan Depot	**22,000**	134	101
Wisma Bintang	**38,750**	224	189
Axis Shah Alam DC 1	**18,500**	168	173
Giant Hypermarket	**39,000**	283	280
FCI Senai	**14,000**	102	92
Nestle Office & Warehouse	**7,600**	276	267
Nestle House	**38,000**	358	387
Kompakar CRC HQ	**40,000**	381	358
Niro Warehouse	**14,500**	87	89
BMW Centre PTP	**27,100**	168	170
Delfi Warehouse	**13,500**	103	98
Axis Vista	**35,000**	297	275
Axis Steel Centre	**75,000**	204	180
Bukit Raja Distribution Centre	**80,200**	176	159
	884,962		

管理公司报告

6. 租户及信贷风险

紧密观察我们的租户表现，是我们收入管理持续策略的核心。我们实施严谨的程序，以评估租户的信誉，并采取步骤减低任何付款表现失误的情况。

Axis-REIT的表现强韧度取决于其组合的多元性，因而尽量把租户集中对本基金收入流所形成的风险最小化。

今日，Axis-REIT拥有21项产业和105个租户，许多为已租用我们的产业多年的跨国公司。

目前，首10家租户贡献了47%的租金总收入。随着我们让组合不断成长，这项百分比正在下跌。

	2009	2008	2007	2006
首10家租户的租金总收入贡献	**47%**	52%	51%	56%

疑账拨备

截至2009年12月31日止的疑账拨备为54,000令吉，比2008年下跌了65%，并占本基金总收入的0.08%。积极关注应收款项和良好的内部信贷控制程序也造就了这个低数字。

疑账拨备（千令吉）	2009	2008	2007	2006
疑账拨备/呆账注销	**54**	158	19	286
贸易应收款项	**3,371**	1,858	1,889	991
总毛收入	**71,598**	63,331	46,819	40,931
疑账拨备/呆账注销总额占总营业额的%	**0.08**	0.25	0.04	0.70

风险管理架构

在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或面对的所有可能风险。

我们在内部审计公司Messrs Baker Tilly Monteiro Heng的协助下已制定一项风险记录。如今，我们已拥有解决经鉴定风险的行动计划。审计委员会将负责每季检视我们的进度。

我们的回教教义遵守报告

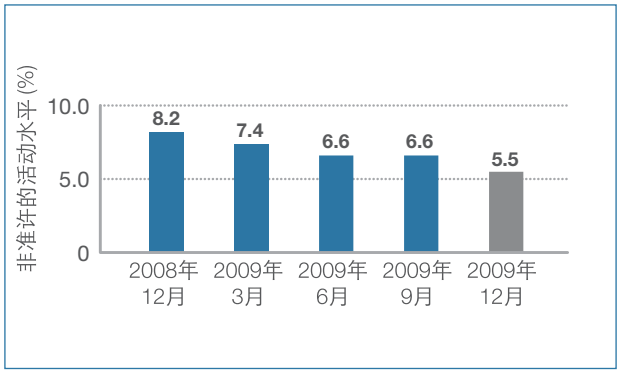
站者左起：Encik Roslan Abd Razak, Ustaz Mohd Bakir Hj Mansor & Encik Razli Ramli of IBFIM

自2008年12月11日起，Axis-REIT已成为全球首个回教办公楼/工业房地产投资信托。在成功分类后的一年内，我们获得来自机构和散户领域的回教投资者的热烈参与。近期配售51,180,200单位也引起国内回教基金的高度购兴。

Islamic Banking and Finance Institute Malaysia Sdn. Bhd.（“IBFIM”）为本基金委任的回教教义顾问。IBFIM是证监会的注册合格回教教义顾问名单内的公司之一。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、投资过程，以及其他营运及行政事宜，提供专业及指引予管理公司；
- 评估Axis-REIT的可能租户和将收购的产业，以确保可能租户的所有活动和/或非准许收入的组合/贡献处于回教教义咨询理事会（“SAC”）所设定的可接受基准内；
- 在中期（若有）及常年报告内提供认证，证实Axis-REIT有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/或过程存有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谈；及
- 协助及出席管理公司、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，非准许活动所带来的收入水平已从2008年12月的8.2%减至截至2009年12月31日止的5.5%。



非准许的活动水平

管理公司报告

业务发展报告

2009年收购行动

房地产投资信托若要拥有所需的活力及获得散户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。因此，管理公司经常视“成长”为核心策略。

在全球金融危机中，一向来被视为安全天堂的股票和房地产投资信托单位的价格也无法幸免地暴跌，因为股票和产业估值都纷纷下滑。然而，管理公司决定将本基金转换成回教房地产投资信托，加上一个并没有面对如西方国家的系统性失灵问题的银行系统，使投资者重返投资房地产投资信托。

单位价格从2008年12月底的1.12令吉低谷水平回升，在2009年12月31日以1.93令吉挂收。这让本基金得以成功进行一项51,180,200单位的私下配售行动，在过程中成功筹集约8,500万令吉。筹资所得已用作减低贷款/融资，让本基金得以计划购买4项新资产，象征Axis-REIT在经过淡静的2009年上半年后，开始步入另一个成长阶段。

通过配售新单位以筹集资金的平衡，也必须与可增进收入的适时收购活动之间达到微妙的平衡。这种收购活动是指可为本基金提供额外收入，从而惠及单位持有人的收购活动。这是一项复杂和艰难的过程，不过也是我们多年来在业务上已掌握的一点。

我们的焦点仍会是：
- 长租赁期A级租户的物流设施
- 具有未来重新发展潜能的主要地带之多元化租户办公楼或办公楼/工业产业
- 零售仓库
- 商业产业

随着在2009年收购以下资产，我们已成功提高产业组合的规模与价值。

第1项收购 – Axis Steel Centre

Axis Steel Centre是我们在首次公开招股后的16项收购行动中的第二项关联方收购行动。其买价为6,500万令吉，比市值折价13%，为单位持有人带来高达约910万令吉的资本收益。其强项乃地点良好、拥有可提升的可能性、其高地板的装货功能带来的独特产品定位。

卖家为Maximum Icon Sdn. Bhd，一家私人有限公司，管理公司的下述董事都拥有直接持股和董事职位方面的利益。

利益关联方	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

审计委员会已审视这项收购，并确信这项交易是在公平交易及正规商业条件下进行，并不损害单位持有人的利益。两位受影响的董事也回避该项收购的董事局检讨和推荐过程。本基金也于随后获取信托公司的批准。

我们已在2009年8月20日召开单位持有人会议，以就该项收购寻求批准。这项提案获得一致性通过。

Axis Steel Centre

Axis钢铁中心的建筑数据

土地面积	: 16.42英亩(715,262 平方尺)
建筑面积	: 366,839 平方尺
土地拥有权	: 99年租赁期，剩93年
租户	: Konsortium Logistik Bhd
出租率	: 100%
期限	: 5年租赁期加3年延期选择
买价	: 65,000,000令吉
收购价格	: 65,880,000令吉
估值	: 75,000,000令吉
收益	: 9,120,000令吉
三方净收益	: 9.70%

第2项收购 - 坐落在Seberang Prai的Bukit Raja Distribution Centre及2家Logistic Warehouse

Bukit Raja Distribution Centre

管理公司报告

Seberang Prai Logistic Warehouse 1

Seberang Prai Logistic Warehouse 2

Bukit Raja Distribution Centre的建筑数据

土地面积	: 772,127 平方尺
建筑面积	: 456,435 平方尺
土地拥有权	: 永久地契
租户	: IDS Logistics Services (马)私人有限公司
出租率	: 100%
期限	: 15年租赁期加15年延期选择
买价	: 71,750,000令吉
收购价格	: 72,640,000令吉
估值	: 80,200,000令吉
收益	: 7,560,000令吉
三方净收益	: 8%

2家Seberang Prai Logistic Warehouse的建筑数据

土地面积	: 288,260 平方尺
建筑面积	: 159,306 平方尺
土地拥有权	: 60 年租赁期，剩43年
租户	: IDS Logistics Services (马) 私人有限公司
出租率	: 100%
期限	: 15年租赁期加15年延期选择
买价	: 24,250,000令吉
收购价格	: 24,700,000令吉
估值	: 26,480,000令吉
收益	:1,780,000令吉
三方净收益	: 8%

IDS集团拥有三项核心业务 – 经销、物流和生产。每一项业务皆由一组专注及最佳的技能组合和管理团队所推动。顾客可依靠他们全面的专业服务或从中挑选适合他们的需求。IDS并未拥有任何品牌，该公司奉献所有资源和努力以全力支持他们的客户。IDS集团是拥有15,000,000,000美元年销售额的香港上市公司Li & Fung Group的一分子。

我们成功商议一项脱售及售后回租协议，以收购马来西亚IDS的物流资产，并于2009年11月19日签署该协议。

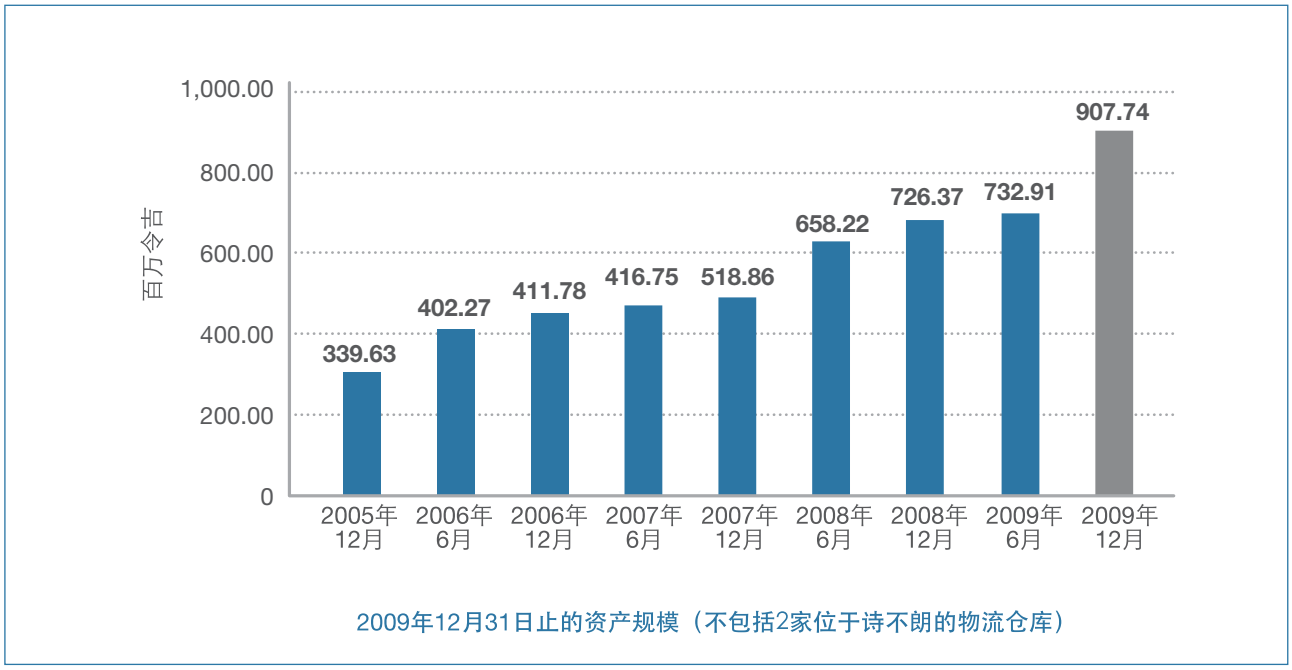
该项协议涵盖3项资产的买进 - Bukit Raja Distribution Centre，以及2家Seberang Prai Logistic Warehouse。Bukit Raja Distribution Centre收购行动已于2009年12月14日完成，买价为71,750,000 令吉。这个价格处于市值折价11.8%的水平，为单位持有人提供约7,560,000 令吉的资本收益。

Seberang Prai的产业估计将在2010年3月1日完成，买价为24,250,000令吉。这个价格处于市值折价9.2%的水平，为单位持有人提供约178万令吉的资本收益。

这三项资产的强项在于地点良好、拥有A级租户和两期分别为15年的强稳租赁期，第一期首9年都拥有租金固定涨幅。

资产管理规模

随着2009年的新收购行动，我们的资产管理规模已超越900,000,000令吉水平，并已准备好在2010年突破1,000,000,000令吉水平。



Axis-REIT的资产管理规模成长

未来的收购行动

展望未来，我们将持续执行乃是本基金主要成长推动力的收购策略，并专注于下述因素：

- 地点
- 收益增进能力
- 强劲的租户与租约架构
- 建筑物年龄和提升的可能性
- 估值
- 资本增值
- 未来发展潜能

未来收购行动的来源将来自出资人及第三卖方进行中的产业。若未来的收购来自出资人，我们将尝试以发行新单位和现金作出收购。我们确定任何新单位的发行都不会对现有单位持有人造成冲淡情况。

管理公司报告

投资者关系报告

单位持有人会议

管理公司在2009年8月20日举行单位持有人会议，以通过下述议案：

(i) 收购Axis Steel Centre的建议；
(ii) 配售51,180,200新单位的建议，及
(iii) 增进基金规模至307,081,200单位的建议

管理公司十分荣幸地报告，所有议案皆获一致性通过。

作为我们对良好企业治理的一部分承诺，我们在会议期间乘机向单位持有人呈献本基金活动与表现的全面简报。

分析员及基金经理汇报会

管理公司经常保持对我们的参与基金、基金经理及分析员进行持续性披露的政策。我们与基金经理和分析员定期进行一对一的会议和电话会议，以传达讯息。这有利于我们欲拥有有效企业治理的持续策略。

在2009年，我们举行了以下分析员及基金经理汇报会：
- 2009年1月23日
- 2009年7月21日

我们很荣幸地报告，Axis-REIT获下述研究公司纳入其研究范畴内：
- Maybank Investment Bank
- RHB Research
- Hwang DBS vickers Research
- Am Research
- Kenaga Research
- OSK Research
- HLG Research

媒体关系

Axis-REIT在过去一年内在主流媒体拥有显著的曝光率。我们在分析员及基金经理汇报会前即举行记者招待会，印刷媒体和多媒体都热烈出席。此外，报章也刊登了数篇关于房地产投资信托的专题报道，并特别报道了Axis-REIT。

这有助我们的现有和潜在新单位持有人更了解本基金的表现。

Axis REIT's FY09 meets expectations

Axis proposes to acquire property in Penang & Klang

Axis-Reit perluas pasaran amanah pelaburan hartanah

Axis REIT buys properties for RM96m

In MRMA we trust

Free REIT seminars

資產值擬增至10億

愛可思產託

辦公樓供應過剩 需待下半年平衡

网站

我们Axis-REIT对能与所有的股东保持卓越关系而感到自豪。我们通过各种管道，包括企业网站www.axis-reit.com.my 、文告、新闻文告、企业报告呈献和常年报告，提供定期、即时和透明的通讯予股东们。我们近期也已加强了我们的企业网站，让投资者更容易浏览，以获取相关的资料。企业网站具有邮件提醒功能，让投资者可以注册并接收关于Axis-REIT最新资讯的即时提醒信息。

管理公司报告

投资者接触计划

走透马来西亚半岛的散户巡回演讲

2009年，我们发起了一系列散户巡回演讲为主的投资者接触计划，旨在推广和提高公众的醒觉，以将房地产投资信托视为一项替代投资种类。我们欲鼓励更多的本地散户投资者参与房地产投资信托。该系列散户巡回演讲的第一站落在槟城，随之为八打灵再也、怡保，及最近一次在马六甲进行。我们在2010年将持续推行投资者接触计划，并锁定其他大市镇/城市如古晋、新山和阿庇为目标。

研讨会及演讲活动

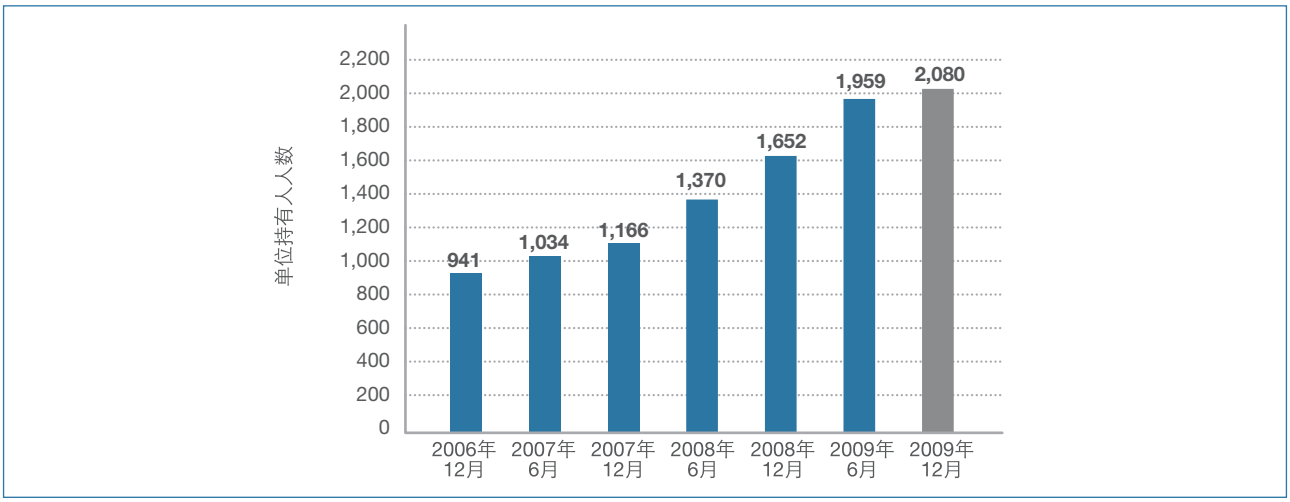
在2009年内，管理公司也积极参与多项研讨会及演讲活动。我们的首席执行员Stewart LaBrooy受邀在各项研讨会及讨论会的房地产投资信托课题担任主讲人。

日期	地点	题目
1月13日	吉隆坡	REHDA - REITs: Unlocking the Opportunities
3月3日- 3月5日	新加坡	Beacon Events - Impacts of the global financial crisis - commercial implications for green buildings
3月31日	吉隆坡	IBFIM's forum on Islamic REITs
5月18日 – 22日	新加坡	Cityscape Asia - REITs: Managing Risk and Generating Income
4月21日 – 23日	香港	APREA - Property Leaders Forum 2009
6月22日 – 24日	新加坡	Terrapinn - Real Estate Investment World Asia 2009
7月4日	槟城	Retail REIT Roadshow
8月1日	吉隆坡	PPK - Malaysia Awareness Talk
8月5日	吉隆坡	IFN Asia Issuers & Investors Forum - Equities Day - Islamic Real Estate Investment Trusts - The special case of real estate, Funds and REITs : performance and structure
8月15日	八打灵再也	Retail REIT Roadshow
9月30日	菲律宾	The Pinnacle Group
10月6日	吉隆坡	Lexis Nexis
10月19日	吉隆坡	ASLI - National Property & Housing Summit - Outlook for REITs - where do we go from here
10月31日	怡保	Retail REIT Roadshow
11月10日	吉隆坡	Cityscape - Re-Building Confidence in the Malaysian Real Estate
11月11日	吉隆坡	Lexis Nexis - Assessment of Axis-REIT Post Syariah Conversion
12月15日	吉隆坡	INSPEN - Conventional REITs vs. Islamic REITs - Prospects & Challenges

首分中文版的常年报告

2008年，Axis-REIT出版首份中文版的常年报告，并通过我们的网站提供这份报告。在未来，我们将持续在我们的网站提供往后年度的中文版常年报告，因为这对我们得以尽可能接触最广泛的国内外大众投资群而言，是极其重要的。

单位持有人人数的增加



Axis-REIT的单位持有人人数

与2008年相比，Axis-REIT　2009年的单位持有人人数已增加26%至2,080位。此外，我们的股票流通性也有所改善。2009年总成交量达4,802万单位，相较于2008年的2,960万单位。

截至2009年底，我们最大的单位持有人（非关联方）是公积金局，持有大约13%股权。尾随其后的是持股5%的退休基金（注册），及American International Assurance Berhad，持股4%。在2009年，我们也获得新单位持有人的参与 ，比如退休基金（注册）、MCIS Zurich Insurance Berhad、Koperasi Permodalan Bhd及达回教基金等。我们截至2009年12月31日止的海外持有单位总额企于10.2%（非关联方5.7%及关联方4.5%）

联络资讯：
欲了解更多关于Axis-REIT的资讯，请联络：

George Stewart LaBrooy
首席执行员/执行董事
或
Chan Wai Leo
高级经理，业务发展和投资者关系部
info@axis-reit.com.my
电话: +603 7958 4882
传真: +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
电邮: enquiries@bursamalaysia.com
电话: +603 2034 7000
传真: +603 2732 0069

管理公司报告

马来西亚房地产投资信托管理公司协会（“MRMA”）

作为首个在证券交易所上市的房地产投资信托，Axis-REIT早已意识到马来西亚房地产投资信托管理公司之间有成立协会的需要，以针对打造一个充满活力的房地产投资信托市场而做出我们认为必需的改变方面，有效地集体游说监管当局。此外，它将为会员们提供与管理公司同侪及其他产业投资集团进行联系的有效平台。

在2009年9月4日，管理公司与Am ARA REIT Managers Sdn. Bhd.（“Am ARA”）联合向社团注册局提呈MRMA的注册申请。为了达到注册目的，我们成立了临时委员会，委员们来自我们的管理公司及Am Ara管理公司。

目前，该协会的注册办事处坐落在Archer Corporate Services Sdn. Bhd.，地址是：Suite 11.1A Level 11 Menara Weld, 76 Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur。

临时委员会阵容：

- 主席 – Stewart LaBrooy
- 副主席 – Lim Yoon Peng (Am ARA)
- 义务秘书 – Leong Kit May小姐
- 义务财政 – Chan Wai Leo
- 董事 – Panneer Selvam (AM ARA)
- 董事 – Zuhairy Bin Md Isa (Am ARA)
- 董事 – Law Chong Lian小姐

这项行动的即时结果是获财政部邀请于2009年10月6日针对2010年财政预算案提供房地产投资信托领域的看法。在过去，任何一家房地产投资信托管理公司都不曾接获这类邀请。很明显的，我们现在已拥有一个受认同的平台，以便与监管当局及财政部针对会影响马来西亚房地产投资信托的课题进行对话。

在2009年11月26日，11个马来西亚房地产投资信托的管理公司联手签署成立MRMA，一旦获得社团注册局的批准，成立将得以完成。我们应会在2010年第1季获得社团注册局颁予完整资格和批准。

这11个马来西亚房地产投资信托分别为AmFirst REIT、AmanahRaya REIT、Atrium REIT、Axis-REIT、Al-Hadharah Boustead REIT、Al-Aqar KPJ REIT、Hektar REIT、UOA REIT、Quill Capita Trust、Tower REIT及Starhill REIT，并由他们的管理公司代表出席一项由临时委员会主席Stewart LaBrooy 就MRMA的现有状态召开的汇报会。

MRMA的目标清晰地说明它将如何协助其会员们向前迈进：

- 作为马来西亚房地产投资信托领域的集体代表。
- 打造一个让更多投资流入马来西亚高品质房地产的环境。
- 制定房地产投资信托业发展架构、协调区域内投资活动及推广区域内联系的可能性。
- 改善透明度，并提供有素质的研究及资讯予国内、区域及国际投资者。
- 研发共同的可行标准，以符合国际最佳作业，尤其是在金融呈报、披露及企业治理领域。
- 代表会员的利益，就功能性条款、可行的架构及税收协调方面游说马来西亚政府及监管当局，以让马来西亚房地产投资信托在区域及国际上具有竞争力。
- 鼓励及推广上市产业基金业。
- 提供可被会员们实际运用并具洞察力的市场研究及数据库。
- 成立可制定政策及协调各活动的工作委员会。
- 推出培训及讨论座谈会，以分析适用法律及法规、趋势及当前课题、提升房地产投资业内的专业程度及知识。

在11家出席的管理公司之中，9家已签署并将成为协会的创办会员，且已获委任进入临时委员会。在获社团注册局批准后即举办的常年会员大会中，我们将正式推选及成立完整的理事会。

管理公司报告

产业报告

纵览

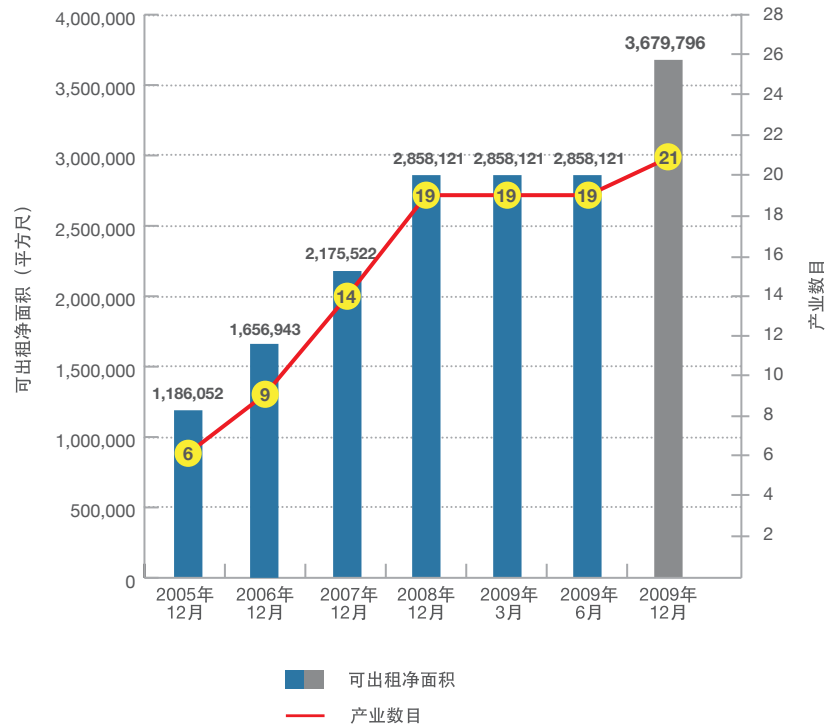
全球金融危机是冲击2009年组合表现的主要因素，因为它影响了全球经济，并打击我们租户的业务。

作为一项进取的措施，我们专注于留住租户，并紧密观察我们的租约届满概况。结果，这些努力为我们带来非常合理的出租率。

尽管如此，我们仍知道2010年将会继续为资产团队带来挑战，而我们正充满信心地迎接未来的一年。

产业组合一览

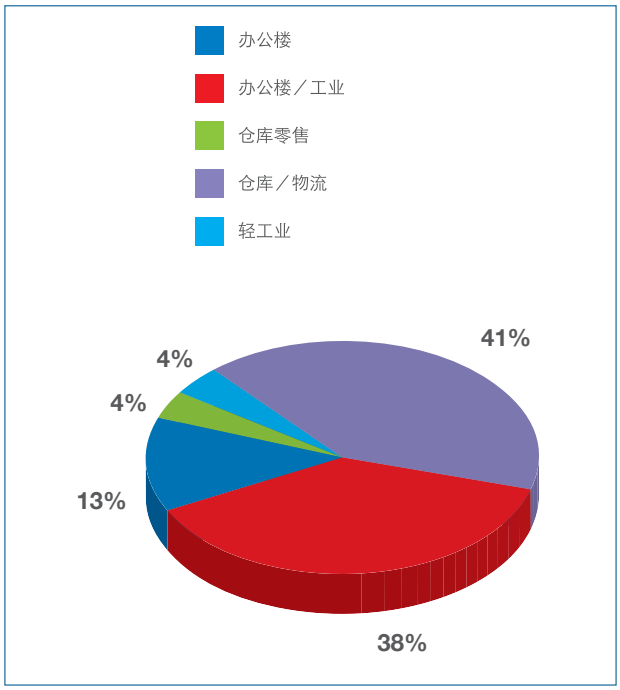
产业数目	21
总面积	3,679,796 平方尺
租户数目	105
截至2009年12月31日止的出租率	92.27%



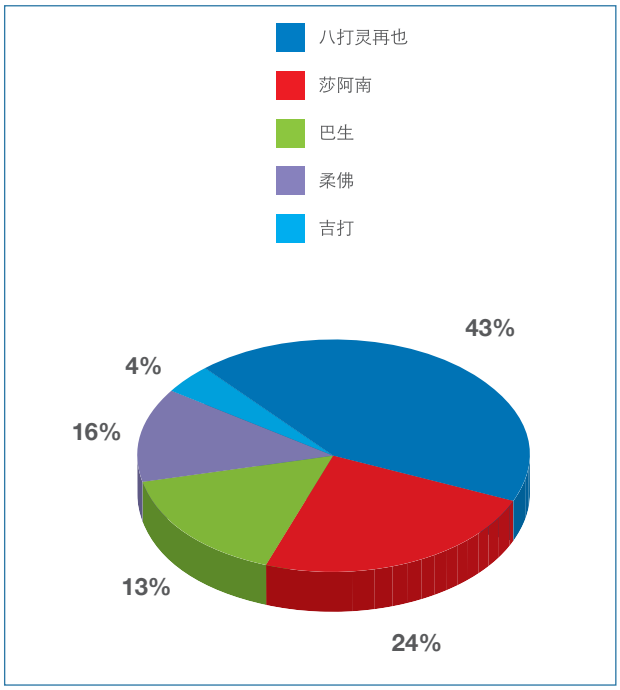
管理总面积之成长

组合的架构

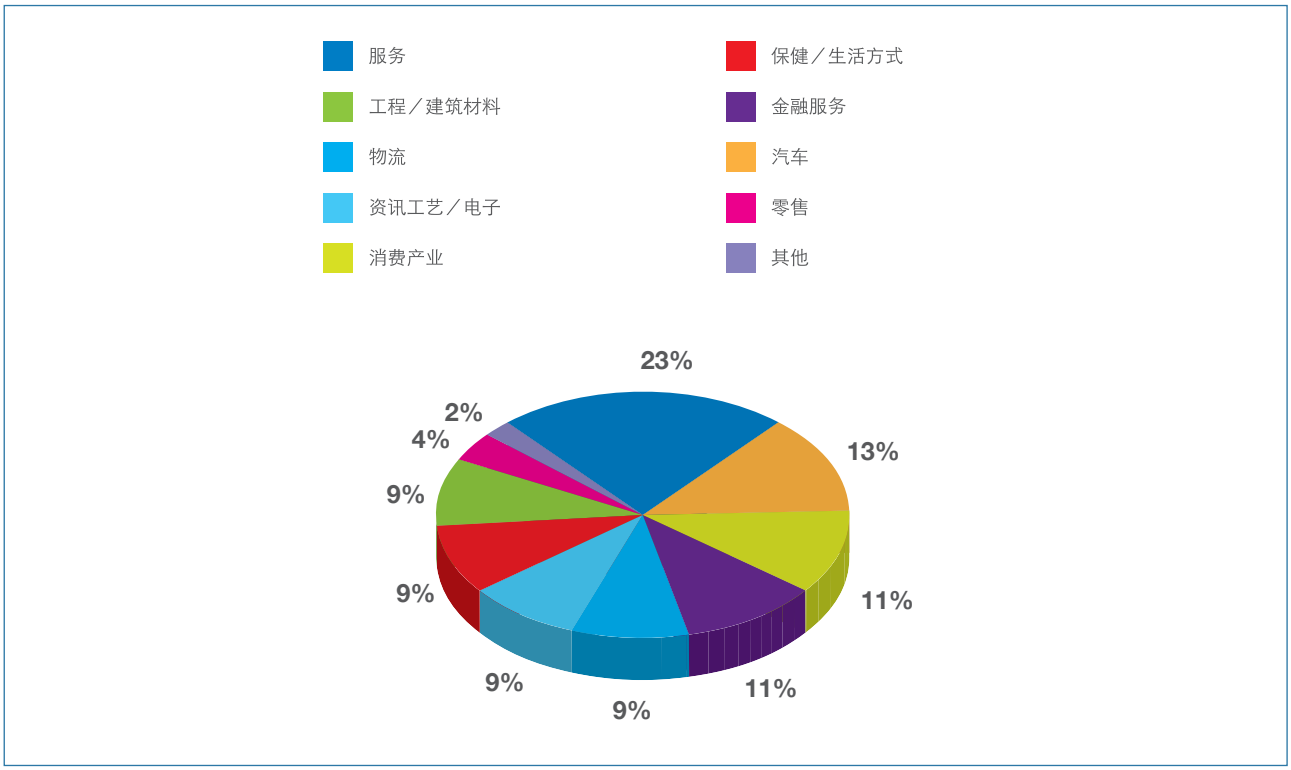
我们的组合具有良好的多元化性，平均分布于多种产业类型及地点。此外，租户群也极为多元化，来自多个行业，因此可避开任何一个领域低迷所造成的风险。



按类型和可出租净面积分布的组合



按地理位置和可出租净面积分布的组合



按领域和可出租净面积分类的组合

管理公司报告

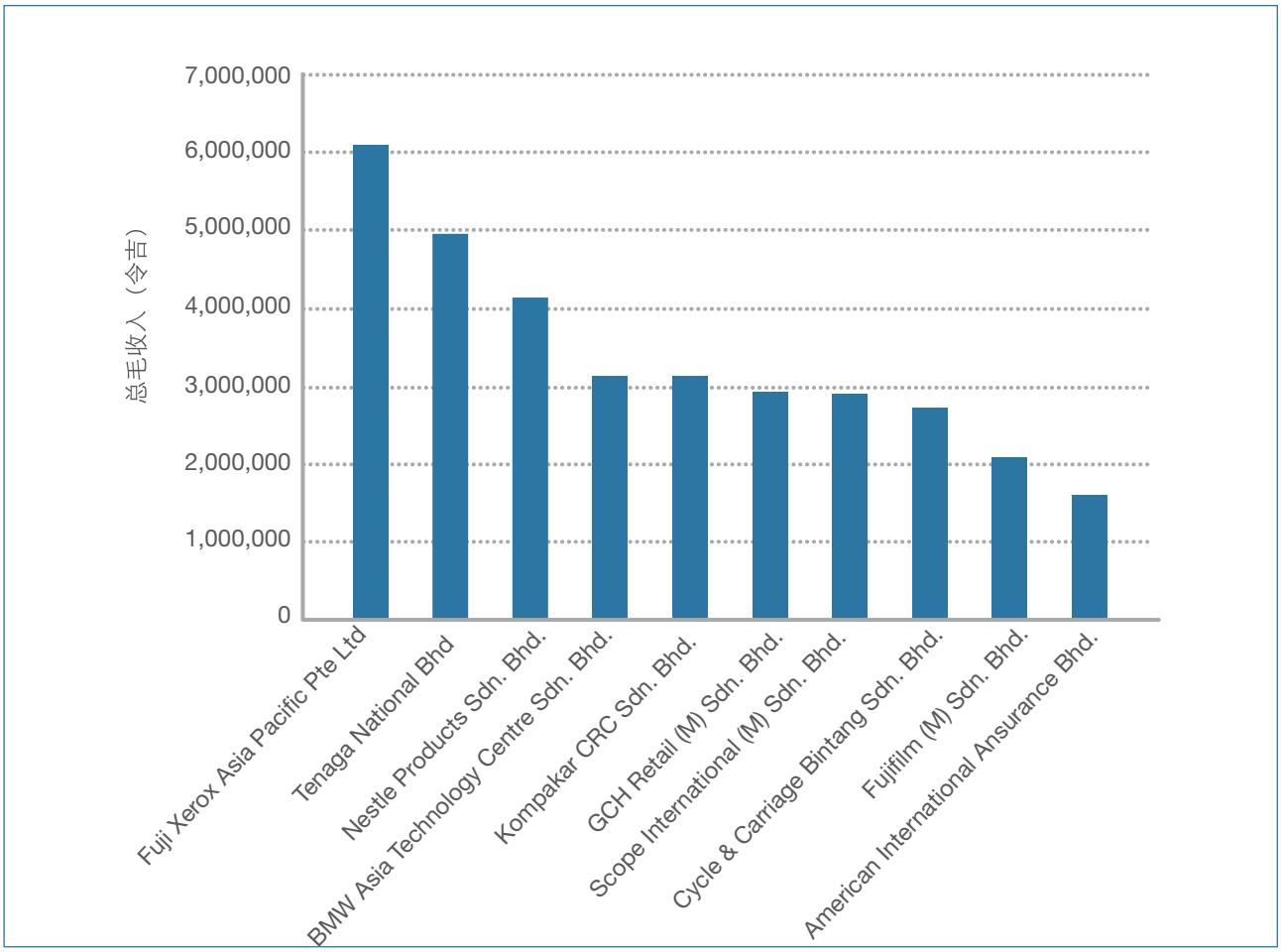
组合的价值和收购日期一览表

产业名称	收购日期	收购成本（千令吉）	投资总费用（包括提升）（千令吉）	合理价值调整（千令吉）	根据最新估值的账面价值（千令吉）	占组合总额的%
Axis Plaza	03/08/05	22,500	22,502	6,998	29,500	3.33%
Axis Business Park	03/08/05	84,600	85,045	20,855	105,900	11.97%
Crystal Plaza	03/08/05	56,400	56,537	33,263	89,800	10.15%
Menara Axis	03/08/05	71,440	73,914	19,086	93,000	10.51%
Infinite Centre	03/08/05	25,450	25,646	9,054	34,700	3.92%
Wisma Kemajuan	16/12/05	29,192	33,214	20,386	53,600	6.06%
Axis North Port LC 1	22/05/06	10,373	13,155	2,157	15,312	1.73%
Kayangan Depot	30/06/06	16,224	16,620	5,380	22,000	2.49%
Wisma Bintang	30/06/06	32,681	32,684	6,066	38,750	4.38%
Axis Shah Alam DC 1	01/08/07	18,783	19,063	(563)	18,500	2.09%
Giant Hypermarket	07/09/07	38,678	38,678	322	39,000	4.41%
FCI Senai	15/11/07	12,538	12,551	1,449	14,000	1.58%
Nestle Office & Warehouse	16/11/07	7,352	7,351	249	7,600	0.86%
Nestle House	30/11/07	40,376	41,062	(3,062)	38,000	4.29%
Kompakar CRC HQ	25/01/08	37,549	37,557	2,443	40,000	4.52%
Niro Warehouse	30/04/08	14,811	14,811	(311)	14,500	1.64%
BMW Centre PTP	30/04/08	27,470	27,471	(371)	27,100	3.06%
Delfi Warehouse	04/08/08	12,743	12,754	746	13,500	1.53%
Axis Vista	09/12/08	32,481	32,505	2,495	35,000	3.95%
Axis Steel Centre	20/10/09	65,882	65,882	9,118	75,000	8.47%
Bukit Raja Distribution Centre	14/12/09	72,635	72,636	7,564	80,200	9.06%
总额		730,158	741,638	143,324	884,962	100.00%

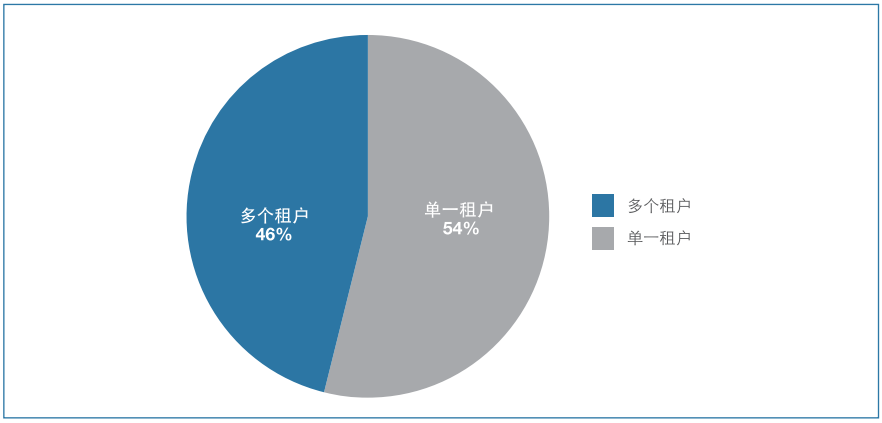
八打灵再也的中央商业区

首10家租户

截至2009年12月31日止，我们的最大租户名单与往年比较几乎没有改变。然而，2010年将会变得不同，因为来自最近收购行动（Axis Steel Centre及Bukit Raja Distribution Centre）的收入将跃进首10名之内。我们现有的多元化租户基础乃由跨国公司、本地大型公司及政府关联公司的良好组合所组成。



如图所示，我们的组合也拥有几乎相等的单一租户及多租户产业。我们一直积极地构建产业组合，以达成这样的组合，因为它可为本基金提供稳定的收入平台。单一租户产业多拥有高素质并已签署长期租约的租户，而且普遍上维修费占收入的比例较低。多租户产业则拥有较多现有和充满活力的租户群，租户租用较小的空间，并会迅速地反映租金市场的任何走势。



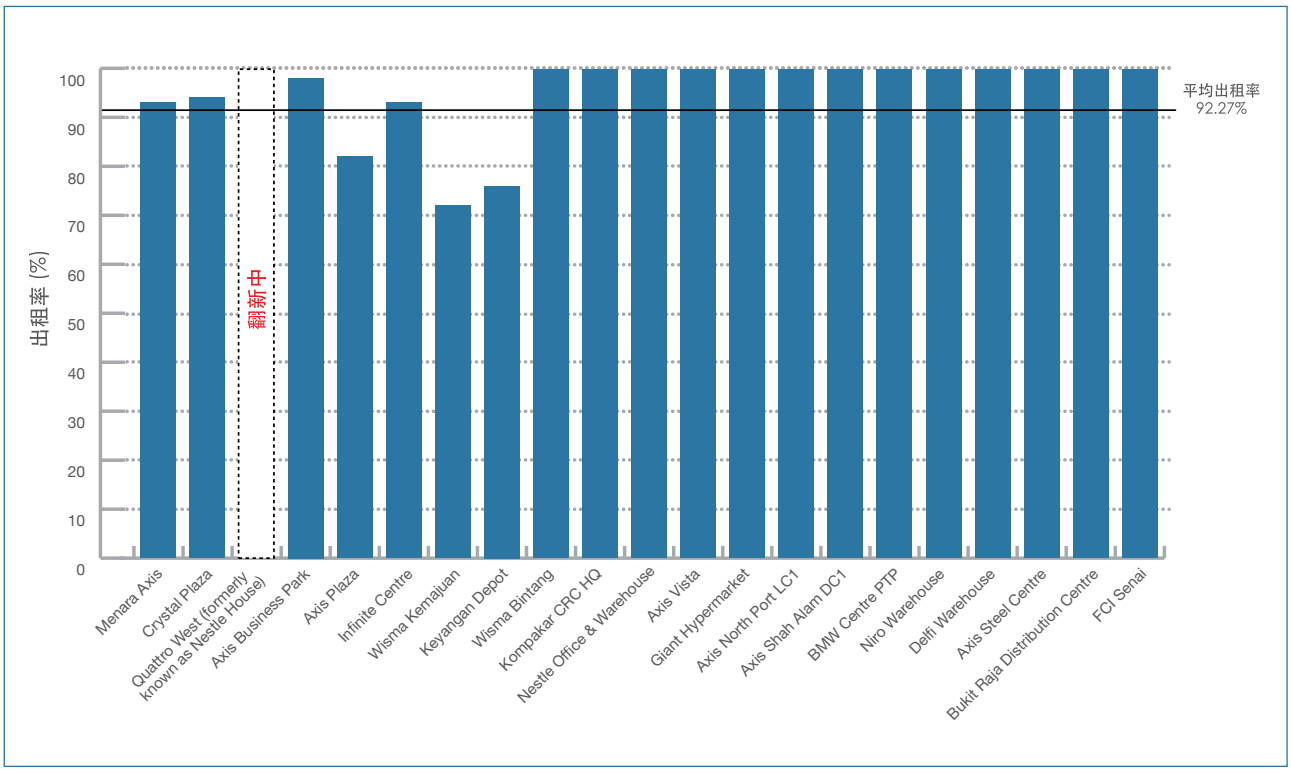
租约架构：多个租户对比单一租户产业

管理公司报告

租赁及市场营销

在2009年，租赁团队专注于留住租户及改善出租率。出租率下跌至92.27%，很大程度上是因为Nestle Product Sdn. Bhd.于2009年11月底迁出Nestle House。若不把Nestle House计算在内，出租率则是从2008年的95.19%，微跌至95%。

意识到全球经济复苏的脆弱性，我们已采取步骤以推出数项营销行动，以便在市场中打响我们的名声，并更有效地打入可为我们的建筑物带来租户的渠道。这包括直接联络可能的租户、更好的营销相关活动及积极与房地产代理公司们建立联系。



截至2009年12月31日止的出租率

租金正面调整

2009年，我们成功取得5.86%的租金正面调整。这是通过现有组合重新洽商及加快长期租约的预先商订工作而达成的。

总括而言，在2009年的活动之中，租赁团队已完成涵盖150,658平方尺面积的15项新交易，并完成涵盖1,051,471平方尺面积、包含2009年至2011年的43项新交易与续约工作。

2010至2012年租约届满概况

产业	2010年	占可出租净面积%	占租金收入/月%	2011年	占可出租净面积%	占租金收入/月%	2012年	占可出租净面积%	占租金收入/月%
Menara Axis	58,002	1.58%	4.07%	14,034	0.38%	1.21%	-	-	0.05%
Crystal Plaza	169,146	4.60%	7.93%	9,118	0.25%	0.53%	12,433	0.34%	0.68%
Axis Business Park	40,189	1.09%	1.21%	256,269	6.96%	10.32%	38,893	1.06%	1.18%
Infinite Centre	81,680	2.22%	2.47%	33,477	0.91%	0.99%	26,070	0.71%	0.70%
Axis Plaza	32,873	0.89%	1.11%	57,439	1.56%	1.81%	-	-	-
Wisma Kemajuan	91,137	2.48%	3.00%	13,943	0.38%	0.46%	22,898	0.62%	1.00%
Axis North Port LC 1	98,510	2.68%	1.03%	13,000	0.35%	0.16%	-	-	-
Kayangan Depot	103,333	2.81%	1.86%	16,856	0.46%	0.23%	-	-	-
Wisma Bintang	-	-	-	-	-	-	172,967	4.70%	3.45%
Axis Shah Alam DC 1	-	-	-	110,406	3.00%	1.78%	-	-	-
Kompakar CRC Hq	104,903	2.85%	3.87%	-	-	-	-	-	-
Axis Vista	57,617	1.57%	1.95%	60,400	1.64%	1.38%	-	-	-
FCI Senai	-	-	-	-	-	-	136,619	3.71%	1.58%
	837,390	22.76%	28.49%	584,912	15.90%	18.87%	409,880	11.14%	8.65%

客户服务导向

我们投入资源，并且积极与我们的现有租户密切联系，而这个过程已取得良好的成果。我们致力于尝试了解我们租户的需求，并经常努力为他们的业务增值。这意味着，我们可以在情况需要时伸缩性处理，并提供为迎合个别需求而定制的创意解决方案。我们深信，这项做法已反映在我们留住租户的行动上。

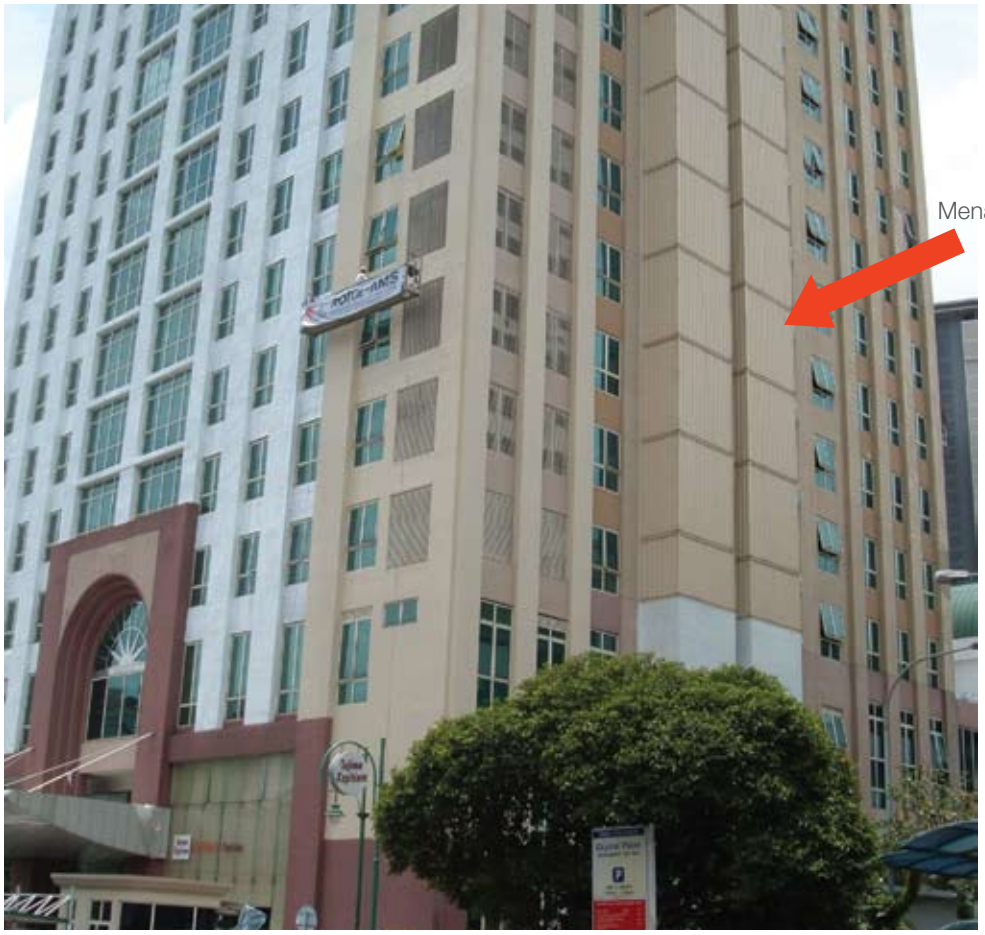
资产提升

资产团队定期评估我们的组合，专注于组合的当前表现和未来潜能。我们持续探讨提升组合内的资产，以在它们的近期回酬和较长期的可续性之间取得平衡。妥善维护我们的资产，并按计划进行提升，是Axis-REIT策略的重要部分。我们的目标是定期为我们所有的产业进行策略性评估，以进一步规划未来的提升工作。我们视这为让我们在来年能保持表现水准的必需“秘密武器”。

管理公司报告

2009年内完成的计划

管理公司很荣幸地报告，已完成的两项计划如下：



Menara Axis的2座额外升降机

Menara Axis

2009年第二季所展开的提升工程包括在办公室大楼增添两座升降机、稍微改建及重新上漆。此项计划加强了该座建筑物的垂直运输能力，基于许多层都拥有超过正常数目的人数，我们认为这项提升乃是必需的。该项提升计划在对租户造成最低干扰的情况下完成，并深获好评。

较高承载力的新楼面

Axis North Port LC 1 (Axis NPLC 1)

我们了解到，物流仓库的价值是与其楼面承载力有很大的关联。物流公司乐意为拥有较高楼面承载力的仓库支付较高的租金。有鉴于此，我们已双倍加强Axis NPLC 1的楼面承载力。如今，该仓库已全面租出。

施工中的工程

Quattro West [前称Nestle House]

Nestle House的翻新工程已在2009年11月展开，成本预算为700,000,000令吉。进行翻新的原由是因为建筑物残旧，而且机械与电子服务皆过时，此外，该项资产拥有有限的租金和估值成长前景。一旦完工，这座产业将从1970年代的旧式设计全面蜕变成一座现代化的企业建筑物，并将成为八打灵再也的最新地标。

该产业被重新命名为 QUATTRO WEST，并将拥有全新的外观，改变公用地方罩面漆、全面提升升降机及彻底检修产业系统。此计划的主要宗旨是从此项产业达致租金增长和估值提升。

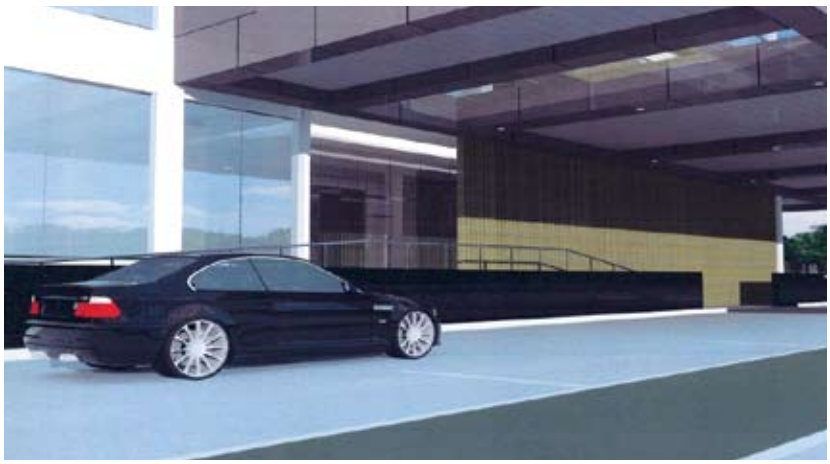
翻新工程将费时18个星期，截至此报告日时，我们按计划在2010年4月14日竣工。

管理公司如今很荣幸地宣布，截至此报告日时，该座建筑物的50%空间已成功租出，并获得较高的租金。

Quattro West 外观图
上图：联邦大道视图 下图：Jalan Barat视图

管理公司报告

CRYSTAL PLAZA



Crystal Plaza - 外观图

Crystal Plaza的提升计划旨在改善租户对该项产业的满意度，进而帮助我们留住租户。该项产业一向来都非常受欢迎，其主要优势是轻易衔接联邦大道，并与轻快铁站毗邻。作为我们策略检讨的一部分，我们已鉴定可以改善的地方，并决定提升该项产业。

有鉴于此，我们将展开一项翻新计划，以改善正面入口的设计，加强车辆到达和下车的地区、提升外部覆盖层，并更换大厅的罩面漆。此外，翻新计划将在该项产业内创造较好的餐饮设施。我们深信这项资本开销将是值得的，因为它让Crystal Plaza持续成为八打灵再也办公楼地区内具有竞争力的选择之一。

策略性方向

在2010年8月3日，Axis-REIT已有5岁。在这段期间，我们以强劲的步伐成长，并在过程中缔造了卓越的成绩。我们已达成去年大部分的承诺，甚至获得更大的成就。

然而，如今，我们比之前任何时候都需要更多的弹性和革新，以让本基金在深具挑战 – 它通常被称为“新常态”的经济环境下持续前进。

因此，管理公司在2009年12月进行了一系列的闭门会议，已拟定本基金未来5年的策略性方向。

我们的首要任务是为我们的愿景及使命陈述如下重新定义：

使命

通过让产业组合不断成长、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入分派。

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最佳选择。

为达致此目标，我们已决定采取下述步骤：

1. 界定我们的领域焦点

- 焦点将落在符合回教教义的产业。
- 我们将开始检视Cyberjaya的产业。
- 地点焦点将继续落在八打灵再也及巴生谷，第二地点落在槟城及柔佛。
- 提升我们的商业资产成为符合多媒体超级走廊条件的建筑物及申请多媒体超级走廊地位。
- 研究Section 13的重新发展机会。
- 提升成绿色建筑物，作为获取溢价的方法之一。

2. 创造新商机

- 与证监会合作的新动向，以让我们进行发展计划，此计划包含了出售及回租。我们将通过新成立的马来西亚房地产投资信托管理公司协会（MRMA）进行对话。
- 与我们的出资人紧密合作，鉴定可为本基金提供更多进行中的资产的新机会。
- 改进我们的市场情报，以领先趋势及市场需求。
- 参加商业组织，以结识新投资者。
- 与多媒体发展机构（MDEC）及马来西亚工业发展局（MIDA）合作，让这两家机构推荐我们成为来马新投资者的潜在空间供应者。

3. 资本管理

- 我们将研究回教债券（sukuk）变成我们的债务融资模型的一部分。
- 尽管如此，我们将继续采用期限贷款及短期融资。
- 锁定基金的平均成本在4.5%水平。
- 我们将继续采用筹集股本的模型，以降低债务，并为未来收购行动提供杠杆作用。
- 将持续保持负债水平于35%。
- 为现金流进行升息环境下的压力测试。
- 监测资金市场 – 与我们的金融家紧密联系。

4. 筹集资金及让本基金成长

- 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进行多次配售行动，以扩大他们的市值。若资产管理规模超过2,000,000,000令吉，则实施20%的规定。
- 让关联方交易考查以资产交换单位代替付款的可能性，以让出资人在本基金的股本保持在让投资者因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售计划。
- 善用我们的回教凭证吸引海外资金。

5. 风险管理

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

6. 卓越的租赁及资产管理

- 填补空置率的缺口将会是管理公司的核心重点。
- 留住现有的租户乃是我们成功的关键，我们将继续专注于此。
- 通过适时提升及重新设计，继续为我们的产业进行重新定位，以获得资格获取较高的租金及估值。
- 采纳资讯工艺新技术，以加强服务传递及控制成本。
- 人力资本的发展将成为我们的成功奠基石。

展望

基于Axis-REIT现有投资组合令人满意的表现，加上公司积极追求有素质收购行动的成长策略，管理公司感到乐观，认为Axis-REIT于2010年12月31日止的来年财政年将能够保持现有的表现。

在失去雀巢产品成为Nestle House的独租租户后，管理公司已就该项产业展开一项全面性的翻新计划。翻新计划正在进行中，预计在2010年4月竣工。

管理公司很荣幸地宣布，一家主要租户已签约，订于2010年7月1日起租用Nestle House（如今被重新命名为Quattro West）50%的可出租总面积，管理公司与其他可能租户就剩余空间所进行的洽商也有良好的进展。

在租赁方面，我们乐观相信我们的团队将继续降低组合的空置率，并为2010年本基金总收入带来正面增长。许多在2010年到期的租约已获续约，我们也持续展现出高水平的租户留住率。

在2009年，政府公布了经济放宽措施的综合性配套。这些政策将对房地产造成显著的影响，因为政府撤除了海外投资者购买产业的大部分限制。此外，我们也看到了数项旨在推动金融及服务领域成长的新措施。这些举措应会使海外和本地机构产业基金恢复进军马来西亚市场的兴趣，如今我们已与拥有这些政策的香港及新加坡市场处于相同的立足点。这将使房地产市场更具活力，并导致租金上涨，从而惠及房地产投资信托和他们的有机成长策略。

管理公司报告

其他法定资料

在Axis-REIT的财务报表编定前，管理公司已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账。

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) 自财政期结束及获取任何其他人的债务后，而引致Axis-REIT资产面对任何收费，或
ii) 自财政期结束后，出现任何Axis-REIT有关的或有债务。

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

管理公司认为，Axis-REIT 截至2009年12月31日止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。

董事利益

在截至2009年12月31日止的财政年度内，并无任何管理公司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22条中已披露者）。

在为期12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等于Axis-REIT净资产值1%的费用，并以月度基础计算和于每月期末支付。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而通过普通议决的方式批准。

在受检讨财政年度内，管理公司的收费为4,808,404令吉，相等于Axis-REIT从2009年1月1日至2009年12月31日止期间年度净资产值的1%。管理公司在该期间内并没有收取任何软佣金。

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。在检讨期间，共有2项收购行动成功完成，导致所支付予管理公司的费用为1,367,500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。

审计师

审计师，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

GEORGE STEWART LABROOY
首席执行员/执行董事

日期：吉隆坡 2010年2月12日

Axis-REIT 团队

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

George Stewart LaBrooy
首席执行员/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，制定本基金的策略方向。他与管理团队同仁齐力合作，确保所有业务活动与基金的策略目标方向一致。

自从Axis-REIT挂牌后，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、区域及国内著名的产业及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/政治学文学士学位，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年至2007年，David加入Colliers International，并被委派出任新马区企业服务总监。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营运，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的也是房地产投资信托的收购团队队员之一。

Leong Kit May
财务总监

Leong Kit May于2006年加入Axis REIT Managers Bhd，成为Axis-REIT的经理。2008年8月5日，她获擢升成为该公司的财务总监。

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作用。之前，她任职于Ernst & Young，从中增进其审计与会计的技能。

Axis-REIT 团队

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日受委为业务发展与投资者关系部经理，随后又于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，后者的业务主要涉及投资产业及项目管理。

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。

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、评估并洽谈所有收购机会，也负责准备及执行所有在资产购买中所需的文件。他在基金所需的股本资金集资活动中，与Leong Kit May紧密合作。身为投资者关系的主管，他与媒体、现有及潜在投资者、基金经理及分析员建立并维持极良好的关系。

出任Axis Development Sdn. Bhd的职位前，他在总部设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 Group与Macquarie Bank共同为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。

Mr. Chan在1997至2002年任职于Arthur Andersen，他在任期间隶属认证部，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。

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。她毕业自Royal Melbourne Institute of Technology，考获估价副文凭（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。她与David Aboud在租赁与服务事务上紧密合作；在现有与新置产业的估值事务上，她则与首席执行员配合。

Jackie Law
租赁及产业管理主管

Jackie Law Chong Lian是租赁及产业管理主管。在这之前，她是租赁及行销执行人员。Jackie拥有Heriot-watt University, United Kingdom设施管理的理学硕士学位。

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产业组合中新及现有租赁的洽谈工作及产业管理。除此之外，她也负责所有租赁合约的制定及准备，及监督租户关怀计划以维持良好的租赁关系。

Jackie拥有广泛的房地产经验，包括产业销售行政、项目管理、采购、及设施管理。她自1994年开始即为Axis集团各行政部服务。

Nikki Ng
会计师

Nikki Ng被委任为会计师，从2008年9月15日起生效。她拥有Oxford Brookes University, United Kingdom的会计（荣誉）学士学位。

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的相关事务。

出任其在Axis REIT Managers Bhd的现有职位前，她是Paxelent Corporation Berhad的财务经理，自2004年开始即参与财务管理及企业策划的工作。在迈入她在Paxelent Corporation Bhd的事业新阶段前，她在IGB Corporation Bhd服务了6年。

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日受委为Axis REIT Managers Bhd的公司外部秘书。她负责Axis REIT Managers Bhd的公司秘书职务，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，并在公司秘书实践方面拥有7年的经验。

产业
管理公司

站者从左至右起： Zulkifli Bin Abd Aziz, Selina Khor 和 James Gorgey

我们的产业管理理念是为租户提供服务及维护Axis-REIT资产的一个过程及重要平台。这样做是为了让资产在未来继续交出预期中的表现。

一如往常，花费于维护和保修的需要及控制成本及交出成绩予投资者的需要之间，经常存着临界平衡的问题。为了帮助我们在2009年达到这项平衡，我们已针对整个产业组合展开一项生命周期管理计划（Life Cycle Management），以便能更好地鉴定各项长期维护课题。这旨在让所有使我们的建筑物系统拥有最佳表现的要素达致更准确的成本管理。

为了加强这项生命周期管理活动，我们已为团队增添两名成员，即James Gorgey先生，一名机械工程师及Zulkifli bin Abdul Aziz先生，一名电气工程师。James拥有项目背景，并拥有机械工程维修计划的经验，而Zulkifli则拥有各类产业，包括酒店领域之设施维护经验。

2009年推行的另一措施是针对我们所有的服务供应商进行资格评审，目的在于让建筑物得到更好的服务和成本。承包商和供应商每季都定期被分等级并评估，若发现任何品质不足之处，则将采取必需的补救行动。此项计划已收到各层面服务改善及成本降低之成效。

作为一项涵盖整个产业组合的可交付度量，我们2009年的维护成本达到平均占产业组合总收入的16.5%。我们在2010年将继续改善此数字，同时致力于通过衡量事故频率和租户满意度，来提升建筑物的表现。

在2010年，我们计划将大部分的产业管理功能和报告电脑化。在支持管理公司使产业组合持续成长的过程中，我们认为这是构建一个可继续前进的平台之必要步骤。任何产业管理平台都须具有足够的弹性，以尽可能不断精准地迎合成长中的产业组合之需求，而我们认为一个设计良好的电脑化平台乃是达致此目标的关键。

回教教义顾问报告

ISLAMIC BANKING AND FINANCE INSTITUTE MALAYSIA

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日起开始生效。我们的职责是确保AXIS REIT Managers Bhd所运用的程序和过程，而且志期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 Bhd在截至2009年12月31日止的财政年度中，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；它们皆存放在符合回教教义的投资及/或工具。

代表Islamic Banking and Finance Institute Malaysia Sdn. Bhd 签署。

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

ISLAMIC BANKING AND FINANCE INSTITUTE MALAYSIA SDN. VHD. (340040-M)
3rd Floor, Dataran Kewangan Darul Takaful, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur, MALAYSIA
Tel: +603 2031 1010 Fax: +603 2078 5250 E-mail: info@ibfim.com Website: www.ibfim.com

截至2009年12月31日止的投资产业组合

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 Lebuh 1
Kawasan Perindustrian
Sultan Sulaiman
North Port
42000 Port Klang.

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

截至2009年12月31日止的投资产业组合

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.

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

20. AXIS STEEL CENTRE
Lot 19, Lebuh 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

产业详情

	产业名称	收购日期	购买价格（千令吉）	截至31-12-09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	73,914	93,000	174,955
2	Crystal Plaza	3/8/2005	56,400	56,537	89,800	202,976
3	Axis Business Park	3/8/2005	84,600	85,045	102,900	341,215
4	Infinite Centre	3/8/2005	25,450	25,646	34,700	146,901
5	Axis Plaza	3/8/2005	22,500	22,502	29,500	117,745
6	Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	33,214	53,600	200,930
7	Axis North Port LC 1	22/5/2006	10,300	13,155	15,312	134,155
8	Kayangan Depot	30/6/2006	16,100	16,620	22,000	163,769
9	Wisma Bintang	30/6/2006	32,500	32,684	38,750	Lot 13A - 65,816 Lot 13B - 107,151

地址	截至31-12-09止期间的总营收（千令吉）	截至31-12-09止的出租率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	9,375,652	93.42%	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.	9,375,212	93.95%	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.	11,213,897	98.28%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd PL Asia Pacific (Singapore) Pte Ltd eBworx Berhad Honeywell Engineering Sdn Bhd Johnson & Johnson Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,394,547	93.44%	UTAR Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd FJ Benjamin (M) Sdn Bhd C Melchers Gmbh & Co Crystal Edge Sdn Bhd
Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan Glenmarie, Temasya Industrial Park, Batu Tiga, 40150 Shah Alam, Selangor.	2,790,295	81.75%	Ricoh (Malaysia) Sdn Bhd CSE Automotive Technologies Sdn Bhd Electrolux Commercial Products Sdn Bhd City-Link Express (M) Sdn Bhd EMS Asia Group Sdn Bhd
No. 2, Jalan 19/1B, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	4,897,414	72.02%	Goucera Marketing Sdn Bhd Hong Leong Marketing Sdn Bhd EP2M Services Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Silverlake Infrastrusture & Logistics Sdn Bhd
Lot 24, Jalan Lebuh 1, Kawasan Perindustrian Sultan Sulaiman North Port, 42000 Port Klang.	1,064,188	83.12%	AS Logistics Sdn Bhd ITS Testing Services (M) Sdn Bhd Syarikat United Shipping & Forwarding Sdn Bhd
No. 3, Jalan 15/16, Section 15, 40000 Shah Alam, Selangor.	2,131,762	76.20%	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.	2,730,000	100%	Cycle & Carriage Bintang Berhad

产业详情

	产业名称	收购日期	购买价格（千令吉）	截至31-12-09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）
10	Axis Shah Alam DC1	1/8/2007	18,500	19,063	18,500	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
13	Nestle Office & Warehouse	16/11/2007	7,200	7,351	7,600	Office - 19,288 W/hse - 8,266
14	Quattro West (formerly known as Nestle House)	30/11/2007	39,800	41,062	38,000	106,000
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	27,471	27,100	161,474
17	Niro Warehouse	30/4/2008	14,500	14,811	14,500	167,193
18	Delfi Warehouse	4/8/2008	12,500	12,754	13,500	130,743
19	Axis Vista	9/12/2008	32,000	32,505	35,000	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	80,200	456,435

地址	截至31-12-09止期间的总营收（千令吉）	截至31-12-09止的出租率	主要租户
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	1,473,946	100%	Gapima Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungei Petani, Kedah.	2,898,000	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor Bahru.	1,311,542	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
Lot 14, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	615,000	100%	Nestle Products Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,087,900	0%	
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,210,032	100%	Kompakar CRC Sdn Bhd
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor	3,246,360	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,560,000	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,306,368	100%	Delfi Cocoa (Malaysia) Sdn Bhd
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.	3,151,036	100%	Cergazam Sdn Bhd Melco Sales Malaysia Sdn Bhd Samsung Malaysia Electronics (SME) Sdn Bhd
Lot 19, Lebuh Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang	1,475,442	100%	Konsortium Logistik Berhad
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor	289,202	100%	IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd

2009年
产业市场纵览

1.0 巴生谷

1.1 特定用途办公楼

1.1.1 市场纵览

在全球金融危机恶化前，A级办公楼空间供应需求增加而且充满活力，来自各个领域的大量需求排山倒海而来，包括回教金融、石油和气体工业、农业综合企业及商品领域，导致办公楼租金逐渐上涨。像区域内其他大城市的情况一样，巴生谷在2009全年内都蒙受全球经济下跌的冲击，因此在企业整合及裁员导致需求下滑，从而推低了租金及出租率。巴生谷的办公楼租金在2008年第4季抵达高峰，随后适度走软，并在截至2009年第4季时下滑了约15%。

2009年，巴生谷办公楼市场保持相对具有韧性，加上由于经济前景改善，下半年市场情绪也出现显著的提升。在第4季，租金开始恢复平稳，租赁活动也逐渐回温。随着27座办公楼大厦在2009年竣工所带来的额外769万平方尺新空间供应，年底空置率上升至13.8%。许多租户仍在场外观望，等待全球经济出现复苏迹象，才开始采取重大行动。

在未来3年，这股办公楼发展加速的趋势料将持续，使2010、2011和2012年年底的供应量分别增加4,000,000、2,800,000及4,200,000平方尺。未来3年的新办公楼空间供应量并不被认为过量，因此可确保租户市场在2010年将持续当道。

投资方面，在接近2009年底时，股市涨潮及经济成长改善使巴生谷办公楼市场的活动明显增加。大部分的投资交易涉及国内投资者，而海外买家仍然犹豫不决。

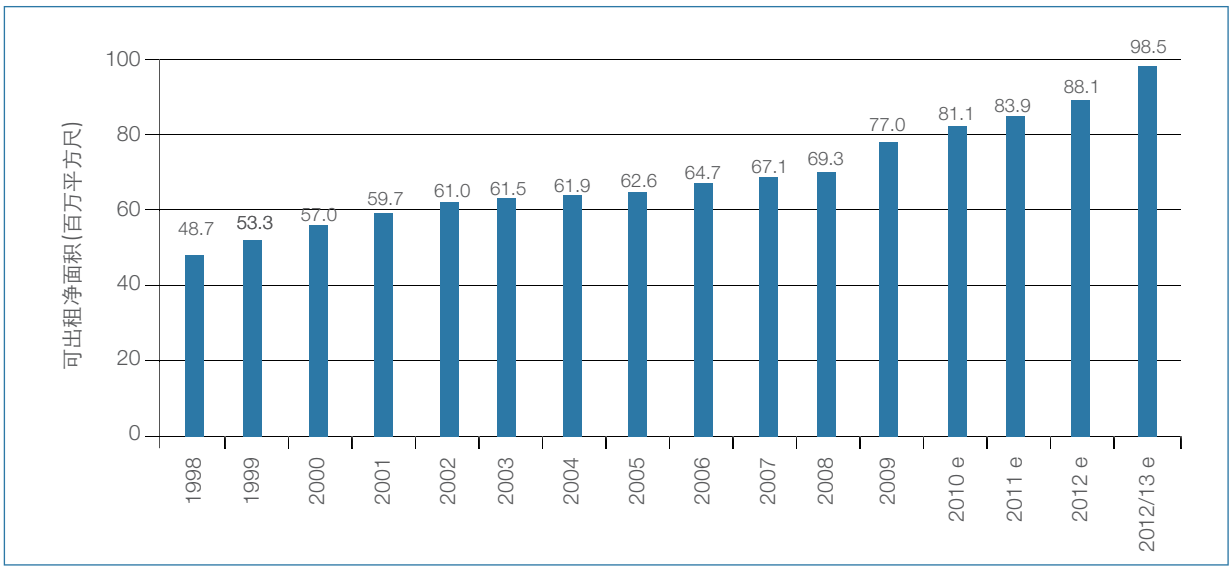
在2009年第4季末，吉隆坡办公楼产业的平均交易价格年对年下滑了14.3%，从每平方尺950令吉跌至814令吉，不过这股跌势的严重性并不及东南亚其他市场。尽管租金疲弱及收益预期稍高，2010年吉隆坡办公楼的资本价值料将保持稳定，普遍介于每平方尺800令吉至1,200令吉。

1.1.2 现有供应量

2009年完成的27座办公楼大厦，为巴生谷的办公楼市场贡献了7,690,000平方尺的办公楼空间。在这些供应总量中，62%（4,740,000平方尺）坐落在吉隆坡，剩余38%（2,950,000平方尺）则坐落在雪兰莪州的市郊区。

随着检讨期间新办公楼空间的增添，巴生谷截至2009年12月的办公楼空间累积供应量已达到77,030,000平方尺，其中61,710,000万平方尺（80%）及15,320,000万平方尺（20%）的办公楼空间分别坐落在吉隆坡及雪兰莪。

图1：巴生谷办公楼空间的累积供应量



资料来源：CBRE研究

1.1.3 未来供应量

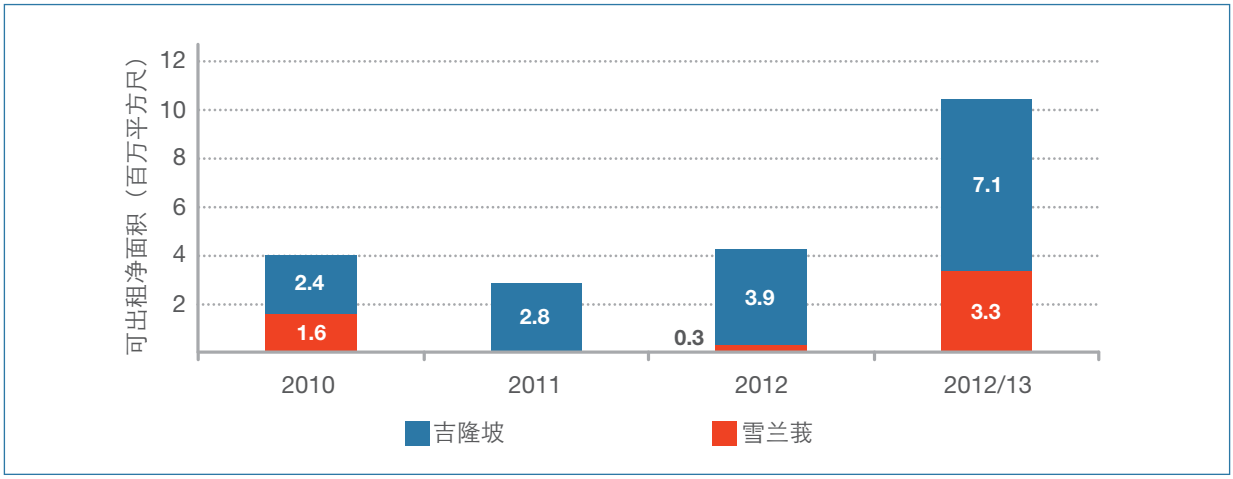
截至2009年12月底止，共有29座办公楼大厦处于建造阶段，使巴生谷办公楼空间在2012年前将增加额外的11,070,000平方尺。在2010年，估计巴生谷将有4,030,000平方尺的办公楼空间竣工，其中60%（2,400,000平方尺）将坐落在吉隆坡，而剩余40%（1,630,000平方尺）则坐落在市郊区。

在2010年，吉隆坡将出现共2,400,000平方尺的新供应量，其中包括Menara Waqaf、HSBC New Annex Office Tower、BRDB Tower、CapSquare Office Tower 2、 Menara Worldwide、Menara Kencana及One Mont' Kiara。

2010年市郊区的新供应量将集中在梳邦再也（748,861平方尺），并包括Oasis Ara Damansara、First Subang及The Empire Tower。在八打灵再也，PJ Exchange及V Square @ PJ City Centre将贡献共670,000平方尺，尾随其后为坐落在珍珠白沙罗（Mutiara Damansara）/哥打白沙罗（ Kota Damansara）地区的 Menara Mudajaya及Sunsuria Avenue（207,643平方尺）。

如果发展商在未来两年内动工，截至2009年12月仍处于策划阶段的办公楼大厦发展计划将在2012/2013年前带来额外10,420,000平方尺的空间。

巴生谷办公楼的未来供应量



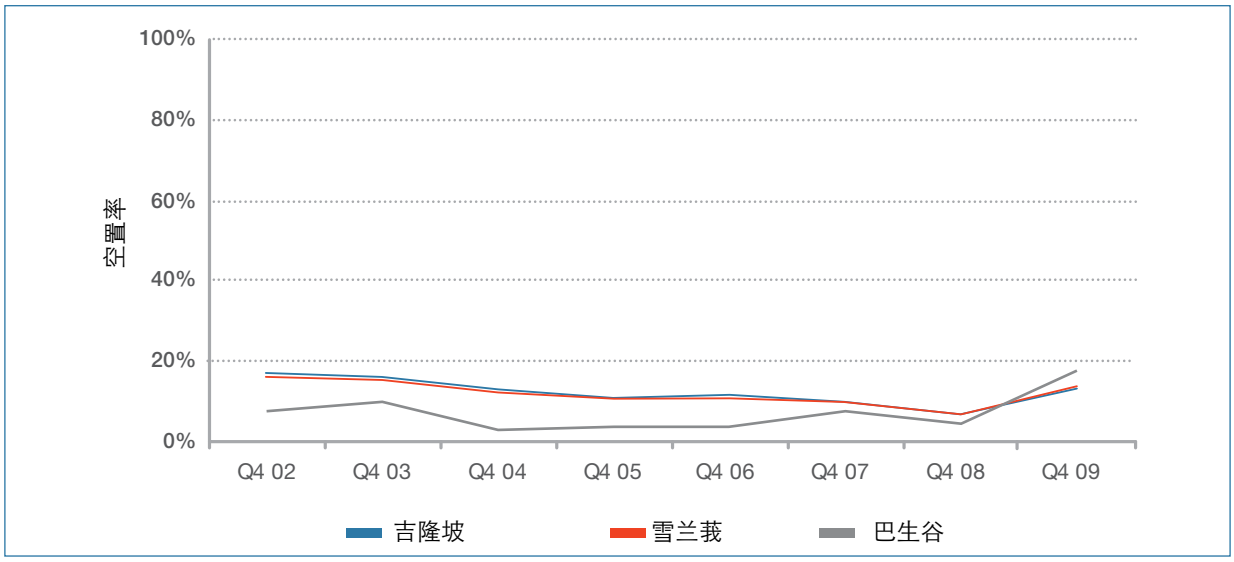
注：2012/13年显示处于策划阶段的项目

资料来源：CBRE研究

1.1.4 平均空置率

尽管经济下跌，2009年推出的新办公楼空间供应量仍呈现相对不俗的吸纳率。尽管如此，巴生谷2009年第4季的平均空置率仍从2008年同期的6.8%扬升至13.8%。

巴生谷高级办公楼空间的空置率



资料来源：CBRE 研究

1.1.5 平均租金报价

吉隆坡首要办公楼大厦的平均租金报价介于每平方尺5.00令吉至12.00令吉。在吉隆坡中环地区，相对于2008年每平方尺7.00令吉的顶峰水平，现有大厦的毛租金报价已跌至每平方尺5.50令吉，显示随着私人界对新空间的总需求已减少，这个地区的租金已出现适度的调整。尽管如此，在2009年7月，Shell Malaysia已就其位于中环348的新企业办公楼签署预租合约，该办公楼大厦乃是一项拥有能源与环境建筑认证系统（LEED）的综合发展计划中的建筑物之一，预定在2012年竣工。据报道，该公司占用共340,000平方尺的办公楼空间，每平方尺的毛租金为8.00令吉，租赁期长达15年。

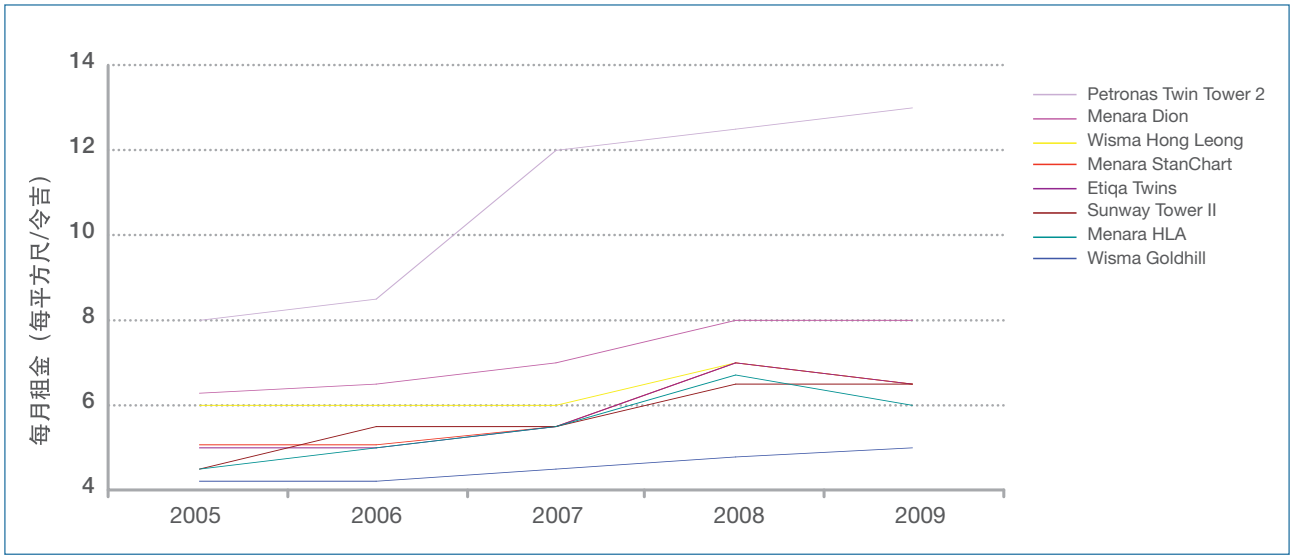
在八打灵再也，高级办公楼大厦的租金普遍平均介于每平方尺3.00令吉至4.50令吉。底楼空间、高级大厦内的小空间或拥有诸如多媒体超级走廊等特色的空间都可获得每平方尺6.50令吉的较高租金。

吉隆坡特选高级办公楼大厦的平均每月租金报价（每平方尺/令吉）

办公楼大厦	2005	2006	2007	2008	2009	2008对比2009
Petronas Twin Tower 2	8.00	8.50	12.00	12.50	13.00	+0.50
Menara Maxis	6.90	7.00	7.50	9.00	9.00	-
Menara IMC	6.00	7.00	7.00	7.75	8.50	+0.75
Menara Dion	6.30	6.50	7.00	8.00	8.00	-
Rohas Perkasa	5.50	5.50	5.50	7.50	7.50	-
Wisma Hong Leong	6.00	6.00	6.00	7.00	6.50	-0.50
Menara StanChart	5.10	5.10	5.50	7.00	6.50	-0.50
Etiqa Twins	5.00	5.00	5.50	7.00	6.50	-0.50
Sunway Tower II (formerly Wisma Denmark)	4.50	5.50	5.50	6.50	6.50	-
Menara HLA	4.50	5.00	5.50	6.75	6.00	-0.75
Wisma Goldhill	4.20	4.20	4.50	4.80	5.00	+0.20

资料来源：CBRE研究

吉隆坡首要办公楼大厦的租金报价



资料来源：CBRE研究

1.1.6 大型交易

马来西亚房地产投资市场在2009年最后两个月的活动突然大增，继以强劲的走势结束该年。在该年内，巴生谷共有13宗大型的办公楼大厦交易成交，总成交值达1,789,000,000令吉。其中，最著名的交易有CIMB集团就全马各地的分行及办事处与公积金局达成出售及回租协议，总代价为302,450,000令吉。

在年底时，许多国内及海外基金已重返市场，我们预测高素质办公楼资产的购兴将持续强劲。

2009年
产业市场纵览

2009年巴生谷的大型特定用途办公楼交易

建筑物	地点	可出租净面积（平方尺）	代价		估计毛收益
			百万令吉	令吉（平方尺）	
吉隆坡					
Menara Citibank (50% equity)[1]	Jln Ampang	731,945	303.50	828	6.3%
Corporate Office Tower at Southgate[2]	Jln Sungei Besi	-	226.00	-	
Darul Takaful	Jln Sultan Ismail	99,021	63.00	636	7.4%
Glomac Damansara - Tower D[3]	Jln Damansara	254,000	170.73	672	
The Icon - East Wing at Jln Tun Razak	Jln Tun Razak	278,182	226.51	814	7.0%
Apex Tower at Southgate[2]	Sungai Besi	90,126	63.09	700	
Bangunan Shell Malaysia	Damansara Heights	212,860	105.00	493	7.8%
Wisma Genting (100% equity)[4]	Jln Sultan Ismail	409,033	277.00	677	7.4%
Kenanga International	Jln Sultan Ismail	-	250.00	-	-
雪兰莪					
Wisma Glomac 3 - Block C (together with 3 office units in Block A) at Kompleks Kelana Centrepoint	Kelana Jaya	-	50.00	-	-
Wisma Dijaya	Jln Damansara	-	26.00	-	-
Glomac Business Centre - Block B	Kelana Jaya	-	22.60	-	-
MTD Building[5]	Batu Caves	132,731	70.00	527	6.9%

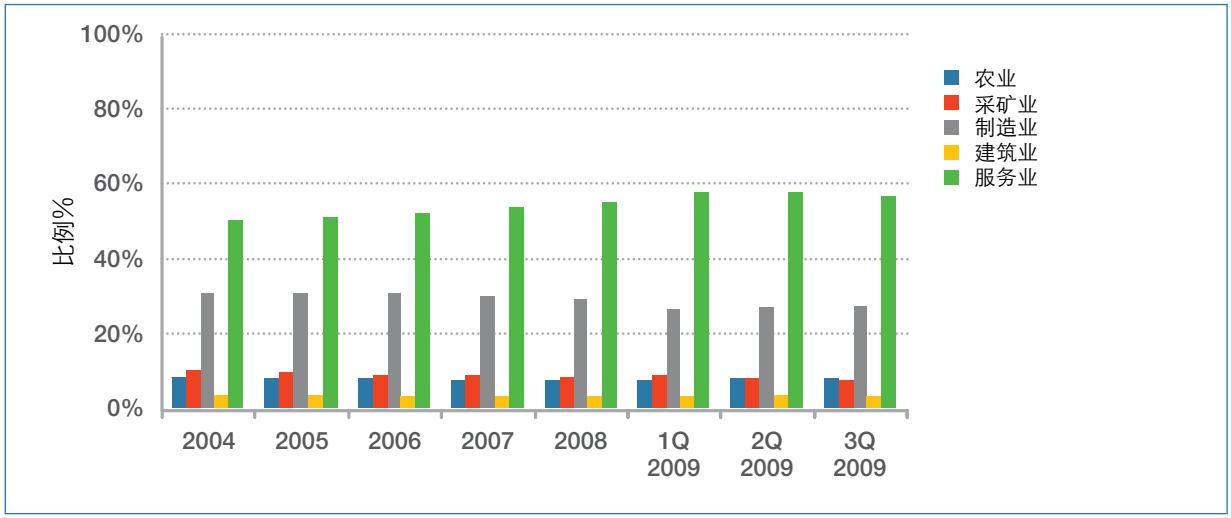
注：
1. *Menara Citibank：243,500,000令吉的购买价格乃按Inverfin，即Menara Citibank的持有公司的50%净资产值计算。*
2. *已联合办公楼及零售空间 – 在建造中。*
3. *建造中。*
4. *Wisma Genting：212,709,548令吉的购买价格乃按Oakwood，即Wisma Genting 的持有公司的100%净资产值计算。*
5. *MTD Building：销售包括占地0.9英亩的过剩土地。*

资料来源：马来西亚证券交易所及CBRE研究

1.2 工业产业

1.2.1 马来西亚经济中的工业领域纵览

马来西亚各领域的国内生产总值（%比例）



资料来源：统计局

新的一年以不稳定的格局掀开序幕后，2009年下半年经济开始出现改善的迹象。马来西亚国家银行宣布，在建筑及服务领域进一步成长的推动下，加上家庭及政府消费较高，第3季经济下跌率已缩小至1.2%。这代表国内生产总值在2009年已连续二季拥有正面成长，这也标示着经济的复苏。作为我国第二大国内生产总值贡献领域的制造业在2009年第3季的跌幅也缩小至8.6%，比之前数季有所改善。

同样的，经过连续3季的下跌走势后，在12月生产及电子产量提高的推动下，2009年第4季的工业生产指数比2008年同季成长2.9%。总的来说，工业生产指数从2008年的108.0降至2009年的99.8水平。

根据马来西亚统计局，马来西亚2009年的贸易总量达9,882亿令吉。与2008年相比，2009年出口及入口总额分别减少5,533亿令吉及4,349亿令吉。

1.2.2 现有的工业产业供应量

在2009年首3季内，吉隆坡及雪兰莪的现有工业产业供应量分别增加15及674个单位。现有的工业产业类型以排列型厂房为主，占两州联合供应量的74.8%。

巴生谷的工业产业供应量（单位数量）

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2005	2006	2007	2008	3Q 09	来临供应量	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	457	471	16	0
	独立型	553	553	553	553	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
	总数	**5,115**	**5,115**	**5,115**	**5,115**	**5,130**	**30**	**153**
雪兰莪	排列型	24,978	25,049	25,599	25,737	26,310	1,700	1,022
	半独立型	3,133	3,141	3,227	3,265	3,305	288	175
	独立型	3,502	3,514	3,956	3,993	4,051	66	712
	分层厂房	270	270	270	270	270	0	7
	工业综合大楼	94	94	102	102	105	0	18
	总数	**31,977**	**32,068**	**33,154**	**33,367**	**34,041**	**2,054**	**1,934**

资料来源：财政部JPPH

1.2.3 未来供应量

巴生谷工业产业的未来供应量大部分坐落在雪兰莪，其中以排列型厂房占大部分。雪兰莪目前共有2,054个单位处于建造阶段，另外1,934个单位已获批准但未施工。相反的，吉隆坡的未来供应量有限，目前只有30个厂房单位在建造中，及153个计划单位。

1.2.4 租金

普遍上，2009年巴生谷高素质工业产业的租金保持稳定。大部分需求集中在巴生谷特定地区的物流/仓库设施。

目前，巴生谷独立型厂房/仓库的每月租金报价介于每平方尺0.45至2.00令吉之间，而被用作陈列室的工业厂房的租金则可高至每平方尺2.50令吉。

2009年
产业市场纵览

2.0 柔佛

2.1 纵览

柔佛产业市场在过去12个月内的走势相对具有韧性。尽管经济下滑，不过柔佛的产业发展仍显得生机处处，这从发展商收购地皮供未来商业及房屋发展计划用途，及投资持续流入马来西亚伊斯干达的走势可看出一斑。

州政府在推动马来西亚伊斯干达所扮演的积极角色，将引导更多海外投资进入该区，并为柔佛州带来成长动力。

2.2 特定用途办公楼

截至2009年第3季，JPPH的数据显示，新山区共12座办公楼大厦拥有达约7,970,000平方尺的特定用途办公楼空间。未来供应量预料将来自正处于各个建造阶段的11座大厦（1,540,000平方尺）及18座（6,310,000平方尺）已获批准，不过仍未施工的大厦（资料来源：财政部JPPH）。新山4座在2009年已竣工的新办公楼大厦为Metro Larkin、Kompleks Islam、 Bangunan Mahkamah Syariah及Majlis Daerah Kulai Jaya。目前，市中心并未有任何处于建造阶段的新大厦，在近期的未来，任何进一步的供应量将坐落在市郊区。

有鉴于过去数年的市场供应停滞不前，出租率及租金已从之前一年的水平逐步上涨。JPPH的数据显示，新山区所有办公楼大厦截至2009年第3季的平均出租率达77%。城市边缘地区的高级办公楼空间的现有租金平均介于每平方尺1.40令吉至2.50令吉之间，而市中心的首要办公楼大厦租金现已超越每平方尺3.00令吉水平。

展望未来，市中心有限的未来供应量将对租金形成上涨压力。然而，一旦马来西亚伊斯干达获得大幅度发展，并可能为特别是新山及Nusajaya制造来自国际投资者的新需求时，未来的情况则可能变得不同。若然如此，地势也可能有所改变，市中心作为行政及商业功能的重要性最终或下降，并集中在努沙再也。

2.3 工业产业

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2005	2006	2007	2008	3Q 09	来临供应量	计划中
柔佛	排列型	7,440	7,440	7,466	7,466	7,459	244	327
	半独立型	2,679	2,701	2,700	2,700	2,775	112	650
	独立型	2,518	2,575	2,653	2,653	2,707	127	1,226
	分层厂房	0	0	0	0	0	0	0
	工业综合大楼	461	468	468	468	470	9	22
	总数	**13,098**	**13,184**	**13,287**	**13,287**	**13,411**	**492**	**2,225**

资料来源：财政部JPPH

柔佛2009年上半年投资额占来马的15,800,000,000令吉投资总额的16.3%（2,600,000,000令吉），主要海外投资者来自新加坡、日本、韩国、奥地利及美国。海外直接投资（FDI）占柔佛的2,600,000,000令吉投资总额的62.7%，并主要投资于电子、食品生产、纺织及纺织品、非金属产品及化学产品工业。

在过去12个月内，柔佛的工业产业租金保持相对稳定，并几乎与巴生谷的租金处于相同水平。诸如Port Tanjung Pelepas的港口/自由贸易区的平均租金达到每平方尺1.20至2.00令吉，相比其他非港口工业区租金为每平方尺0.75至1.00令吉。2009年活跃的非港口工业地区包括SiLC、Nusa Cemerlang Industrial Park及Tebrau Industrial Park 3。

3.0 槟城

3.1 纵览

随着市场从2008年开始的全球经济下跌效应中回稳，2009年槟城产业市场步入巩固的一年。特定用途办公楼及工业产业的交易活动迈入一个放慢的阶段，价格及租金在过去12个月内普遍上维持不变。

3.2 特定用途办公楼

IJM位于Gelugor的企业办公楼竣工所带来的2009年新供应量，使槟城截至2009年第3季的办公楼空间总供应量提高至8,800,000平方尺。Bukit Jambul的CEO（分层办公楼大厦）仍在建造中，预期将在2010年完工。槟岛2009年并没有任何新办公楼进行推介。

根据JPPH的数据，约80%的槟岛办公楼空间集中于该岛传统的市中心乔治市，出租率达78%。

高级办公楼大厦取得介于每平方尺2.50至3.00令吉的每月毛租金，而刚完成的怡保工程企业办公楼则以每平方尺2.80至3.20令吉的价格出租空间。第二级办公楼大厦的平均每月租金普遍介于每平方尺1.70至2.50令吉之间。

3.3 工业产业

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2005	2006	2007	2008	3Q 09	来临供应量	计划中
槟城	排列型	4,709	4,794	4,794	4,794	4,794	143	193
	半独立型	1,081	1,109	1,109	1,109	1,109	78	10
	独立型	1,176	1,208	1,246	1,279	1,316	12	287
	分层厂房	333	333	333	333	333	59	0
	工业综合大楼	42	42	42	42	42	0	0
	总数	**7,341**	**7,486**	**7,524**	**7,557**	**7,594**	**292**	**490**

资料来源：财政部JPPH

尽管经济下跌，槟城的制造业仍有2项大型外资入驻，分别为St Jude Medical 位于Bayan Lepas工业区的亚太区厂房，及槟城Honeywell Aerospace位于Prai工业区的厂房。

2009年首3季完成的新工业产业供应量局限于坐落在槟岛西南区的小量独立型厂房。西南区的峇六拜工业区仍然是供应独立型厂房及工业综合大楼的主要工业区。大陆的主要工业区为北赖工业区、Bukit Minyak及Bukit Tengah工业区。

在过去12个月内，独立型厂房/工业综合大楼的工业空间平均每月租金走势稳定，企于每平方尺1.20至1.50令吉水平。

代表CB Richard Ellis （Malaysia）Sdn Bhd提呈

Christopher Boyd
执行主席
2010年2月

企业社会责任计划

2009年，Axis-REIT 继续履行其企业社会责任计划的承诺。我们的计划主要围绕在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。

今年，我们鉴定了一家位于波德申的儿童之家，The New Life Care Centre Foster Home。此儿童之家收容了40名孤儿，信托公司批准了50,000令吉预算供此翻新计划。

我们的工作范围包括为建筑物重新上漆、修理篱笆、翻新孩童们的卧室、维修在下雨时严重漏水的屋顶、提升厕所和餐饮区、增添新风扇、冷气以及孩童的新衣橱。此计划于2009年12月完工，并于2010年1月22日交还给管理层。这项成果为孩童们的生活素质带来了巨大的改变。

一如往常，我们也号召了我们的主要供应商和承包商给予协助，免费提供漆、建筑材料及其他协助，一起落实企业社会责任的精神。

我们的2009年计划 – 波德申

之前	之后	备注
		替换旧屋顶
		为石灰地铺上新地砖
		替换旧遮篷

之前	之后	备注
		为厨房区装上新安全格栅
		装上新蚊帐
		置入新壁橱

在交还仪式上，儿童之家的孩童们赠送感谢卡予David Aboud先生。

企业治理

Axis REIT Managers Bhd（“管理公司”）确认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，是至为关键的要素。

因此，管理公司已采用一套符合最佳作业原则的全面性企业治理架构。重点是，管理公司的处事必须有诚信、谨慎小心与勤奋，并以单位持有人的利益为重。

以下章节说明管理公司在企业治理方面的主要实践与政策。它们是为了确保遵守适用的证券法律及规章、证监会之房地产投资信托及回教房地产投资信托指南、马来西亚证券交易所的上市条例、马来西亚企业治理章程（2007年修订）［“章程”］，若适用，以及契约所列明之管理公司的职责获得妥当与有效的执行而制定。

Axis-REIT的管理公司

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

有鉴于管理工作交由外部管理公司进行，Axis-REIT并无雇员。管理公司聘任经验丰富及有能力胜任的人员处理日常运作。管理公司的所有董事与雇员的薪金，皆由管理公司支付；非由本基金支付。

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。

管理公司的最主要角色是制定本基金的策略方向，并在收购、撤资及产业提升事务上，向信托公司提出符合议定策略的建议。

管理公司亦负责基金的风险管理。它的其他主要职责如下：

- 尽最大努力以妥当及有效的方式执行与经营业务，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，内容或涵盖净收入建议与预测、每单位分利、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书面报告，以及基本假设、营运成本和其他任何假设。
- 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。
- 确保遵守马来西亚内陆税收局发出的所有税务条例。
- 处理所有单位持有人提出的疑问，并随时向投资大众报告Axis-REIT的表现。
- 监督产业经理进行设施管理、租赁与市场管理、项目管理服务及装修管理服务。

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：建立高级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、检讨与评估的相关事务。

董事局至少每三个月定期召开一次会议，以讨论及核准季度、半年度及年度业绩的发布；进行收购或脱售项目的检讨；讨论年度预算、资本开支的需求、管理公司及Axis-REIT对比先前核准预算的表现。在必要时，董事局将开会检讨及核准向信托公司建议的收购或脱售项目。

已列出会议议程的会议通知及附上会议相关的文件皆及时提供予董事，以让董事对将审议的事件有全面的了解。

董事局的所有成员都可获得有关管理公司及Axis-REIT的资讯，以及参加所有管理公司董事局会议的公司秘书之建议及服务。若有需要，董事局在履行职责时也可寻求独立专业顾问的服务。

规章、政策、指南和会计政策上的更动都受到严密的监控。目前的作业如有任何更动，董事们会在董事局定期会议或特别召开的会议上，或通过董事局简报接获通知。

董事局组合

董事局与会议出席率

董事	职称	出席率（会议次数：4）	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	4/4	不变
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah 替代董事: Alex Lee Lao	非独立执行副主席	4/4	不变
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	非独立非执行董事	4/4	不变
George Stewart LaBrooy	首席执行员兼执行董事	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	独立非执行董事	4/4	不变
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（会议次数：4）	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

企业治理

薪酬和提名委员会成员与出席率

薪酬和提名委员会成员	职称	出席率（会议次数：4）	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
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	成员	2/2	不变

按照证监会的房地产投资信托指南，2009年12月31日起，董事局由7名成员组成，其中3人为独立董事。

董事局是参照以下原则组成：

- 董事局主席应为一名独立非执行董事。
- 董事局应由拥有广博商业经验——包括基金管理及产业市场专业技能——的董事组成。
- 至少三分之一的成员应是独立董事。

董事局的阵容每年都受检讨，以确保它在专业技能与经验上都是最佳的搭配。作为最佳作业的一环，每位董事每年都进行自我评估，确保他们对董事局的整体贡献是有意义及有效的。

主席与首席执行员兼执行董事

主席与首席执行员（CEO）兼执行董事由不同人士担任，以维持有效的职责分隔。

主席确保董事局成员以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的问题。

首席执行员兼执行董事承担执行董事局所制定并经同意的业务政策与方向，以及所有管理Axis-REIT的经营决策的全部行政责任。

有鉴于超过三分之一的董事局成员为独立董事，管理层因而能借用董事们的专业技能及广博的生意经验，处理提交予董事局的问题。这能促进董事局与管理公司之间健康及专业的关系。

董事局薪酬

董事的薪酬由管理公司支付，本基金不负责支付。负责管理公司的董事及高级管理层的薪酬政策框架的董事局委员会之详情，将在薪酬和提名委员会部分详述。

董事局委员会

董事局成立了下列委员会，以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

执行委员会

执行委员会在董事局所授予的权限下运作，于2009年12月31日的执行委员会成员如下：

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）
– 首席执行员兼执行董事

这个委员会代表董事会，监督管理公司的日常活动，包括：

- 提呈给董事局的所有收购、投资及脱售建议；
- 向董事局建议任何融资献议或附加银行贷款便利；
- 向董事局报告及建议任何企业活动，包括Asix-REIT新单位的发行；及
- 将执行委员会会议及管理公司进行的活动的所有简报和会议记录，转发给所有审计委员会及董事局成员。

执行委员会于2009年共召开了7次正式会议，在这段期间，该委员会成员之间也召开了数次非正式会议。

审计委员会

董事局有全面责任确保，针对Axis-REIT的地位和前景提出公平反映及可理解的评估。在这个领域，审计委员会在协助董事局方面扮演了重要的作用。审计委员会也在风险管理和内部监控方面协助董事局。

关于风险管理的进一步详情载于下文，而审计委员会报告以及内部监控声明则在此常年报告内的个别章节中详述。

薪酬和提名委员会

薪酬和提名委员会于2009年12月31日的成员包括：

- 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

薪酬和提名委员会的职责是：

- 制定并向董事局建议，用以决定董事局执行及非执行董事、高级管理层成员薪酬的政策架构；不时检讨薪酬政策的更动，以确保管理公司能吸引及留住素质最佳的人才；
- 向董事局推荐由董事局其他成员所建议，及/或从高级管理人员中选出的适合担任董事的人选；
- 向董事局建议，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，以及个别董事的贡献；
- 为董事们择定恰当的培训，并检讨实行这些培训的合宜性。

在过去的一年里，委员会进行了各项评估，确保董事局及其委员会（审计委员会及薪酬和提名委员会）有效运作。

管理公司董事所需遵守的其他职责

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单位买卖，必须符合马来西亚证券交易所的上市条例14章。

董事培训

管理公司的所有董事已按照交易所的上市条例出席了在年内的培训。一些董事也获邀请担任主讲人，在座谈会及研讨会的讲座中发表演讲。有关详情如下：

董事	出席的培训及参与的活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	• Corpedia 网上培训: 国际贿赂及贪污：全球 • 上市发行者董事加强企业治理的高阶座谈会 • 国际基金经理的治理期望 • 风险醒觉培训
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	• 2009年亚洲Cityscape • 房地产投资的财务架构设计ESSEC • 风险醒觉培训
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	• 2009年马来西亚产业经纪公会(“MIEA”) 大会 • Realtors 会议及展览
George Stewart LaBrooy	• 风险醒觉培训

企业治理

董事	出席的培训及参与的活动
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	• 策略性企业规划的经营 • 企业合并及收购的经营 • 企业董事及高级管理层的策略性企业规划 • The Edge举办的"The Edge Investment Forum on Real Estate"之"Kuala Lumpur City Centre – A Developer's Perspective" • Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor 举办的Halatuju Industri Perumahan dan Hartanah di Selangor" 之"Issues and Problems faced by Property and Housing Developers in Selangor" • 由Task Force Tanah Selangor 举办的"Workshop on Land Administration and Development Opportunities in Selangor"之"Property Development in Selangor: Opportunities, Problems and Solutions"
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	• 风险醒觉培训
Yin-Yong Lee Lao	• 风险醒觉培训
Alex Lee Lao (替代董事)	• 风险醒觉培训

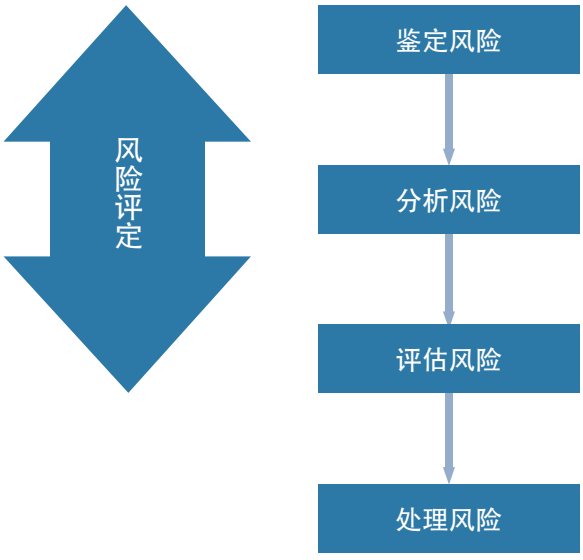
风险管理

有效的风险管理是管理公司业务策略的基本要素，这是为了确保收入分派不会面对任何负面干扰，并减轻任何可能对单位持有人造成负面冲击的潜在损失，以保存单位持有人的投资。

风险管理一直是管理公司的日常营运的一部分。我们备有一个营运手册（不时检讨及更新），其中针对管理公司的责任及攸关Axis-REIT管理的指南提供了一个概述，以确保组织内营运程序和作业的一致性。

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。

管理公司在外聘内部审计公司的协助下，于该年度制定和开发了风险管理框架，目的是鉴定、分析和评估风险，以确保潜在机会的有效管理，同时减少或避免不利影响。管理公司的首席财务总监Leong Kit May小姐也已被委任为风险管理主任，以营运风险管理流程，并与首席执行员针对风险记录的任何变化和更新向审计委员会进行汇报。



风险管理方法

风险管理的方法是由一项系统化程序来推动，这项程序旨在鉴定会影响实体的潜在风险，并管理这些风险，以便在Axis-REIT实现目标方面提供适度的保障。

上述风险管理程序的支援如下：

- 一个风险管理的报告架构的建立，包括部门主管向风险管理主任报告，以及首席执行员则将进行编制、审核，并向审计委员会作出报告。
- 为每个部门单位制定详细的风险记录，每季进行检讨，并总结于该部门的风险档案内；及
- 向审计委员会及董事局报告企业风险的概况。

处理利益冲突

管理公司订立了以下程序，以处理（包括董事、行政人员和雇员）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，它将不会承接其他房地产投资信托的管理工作，也不会涉及其他产业生意；
- 所有行政人员由管理公司聘请；
- 任何关联方交易的关联方必须向审计委员会及董事局正式披露有关交易；
- 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行政人员的直接或间接利益，他们将在任何董事局会议上放弃审议及投票权，而且在达致任何协议前须征求信托公司的核准。

管理公司的董事肩负Axis-REIT的信托责任，在以董事身份投票进行对Axis-REIT有影响的决策时，需以Axis-REIT的利益为重。此外，管理公司的执行及非执行董事（包括首席执行员）及行政人员需时时保持诚信与正直的行为。

契约规定，单位持有人会议上，若核准事项涉及管理公司的关联者的利益，管理公司的有关联者（根据契约的定义）将被禁止参与投票表决，或组成会议法定人数。

处理关联方交易

管理公司将遵从证监会的房地产投资信托指南关于关联方交易的所有规定，包括契约所涵盖的条款。

管理公司将订立程序，确保进行这类交易时完全遵守证券监督委员会的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，以及正规商业条件下——即交易方的所得利益不会多于无关联的第三者——进行。管理公司需向审计委员会证明，这些交易（无论是服务或产业的买进）是在正规商业条件下进行，条件或包括在牵涉服务的买进时，向与管理公司无关联者索取报价单；或在牵涉产业的买进时，向独立估价师索取估价单。

关联方交易应要求信托公司确保，这类交易是依据证券监督委员会的房地产投资信托指南内所有适用的规定，在没有关系或共同利益下进行。此外，契约规定，信托公司拥有绝对权力，决定是否要进行某项涉及管理公司关联方的交易。若信托公司与信托公司或管理公司的关联方签署合约，信托公司将检视合约文件，以确保它遵守房地产投资信托指南对关联方交易定下的要求，及契约条款的规定，及未来对该指南和条款所作的任何修订。

所有关联方交易都受到审计委员会的定期审查。若审计委员会某成员在某宗交易中拥有利益，他将不得参与该交易相关的审查与建议过程。

与单位持有人的通讯

管理公司已建立强健的持续披露，以及与单位持有人和投资者保持透明化通讯的文化。管理公司及时与完整地在马来西亚证券交易所的网站以及管理公司本身的网站www.axis-reit.com.my披露所有有关Axis-REIT的重要信息，并通过单位持有人会议、分析员汇报及散户巡回展，借此建立上述优良文化。更多有关与单位持有人、分析员和基金经理的通讯之详情，将在投资者关系部分详述。

章程的遵守

董事局认为Axis-REIT及管理公司在2009年12月31日止的财政年内，充分地遵守章程的第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管理公司董事之间及/或董事与主要单位持有人之间，并无家属关系。

利益冲突

管理公司董事中，无人与Axis-REIT有利益冲突。

犯罪

除了交通违规以外，董事中无人在过去的10年里犯过任何罪行。

审计委员会报告

意识到审计委员会在一个组织的企业治理进程中所发挥的关键作用，Axis-REIT Managers Bhd董事局，Axis-REIT的管理公司，设立了一个建立在自愿基础上的审计委员会，此委员会拥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. 审计委员会的阵容

审计委员会由3名非执行成员组成，其中2人（包括主席）是董事局的独立非执行董事。于2009年12月31日的委员会成员是：

(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

董事局任命及成立一个称为审计委员会（“委员会”）的董事局委员会。

成员

委员会须由董事局委任的公司董事组成，委员会须由至少3名成员组成，所有成员都必须是非执行董事，并以独立董事须占多数。

委员会的至少1名成员：

(i) 必须是马来西亚会计师协会(MIA)的会员；或

(ii) 若不是马来西亚会计师协会的会员，他则必须拥有至少3年的工作经验及：

- 他必须通过《1967年会计师法令》第一附录第一节所列明的考试；或
- 他必须是《1967年会计师法令》第一附录第二节所列明的会计师协会中，其中一个协会的会员；或

(iii) 符合交易所规定或核准的其他条件。

- 替代董事不应被委任为委员会成员。
- 委员会成员须自行从成员中选出一名主席，主席须为独立非执行董事。
- 委员会秘书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、死亡或因为其他原因不再担任委员会成员，导致成员人数少于3名，董事局则须在事件发生后3个月内，委任新成员，使委员会符合至少拥有3名成员的人数底限。
- 董事局须至少每3年一次，检讨委员会及其中每名成员的任期和表现，以确定委员会及其成员已按照他们的职权范围，执行他们的职责。

会议与会议记录

- 委员会在每个财政年度中须召开至少4次会议，尽管委员会主席有权随时召开额外会议。
- 委员会会议的法定人数须不少于2人，其中独立董事须占大多数。
- 除非委员会主席认为情况不适宜，财务总监、风险管理主任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，以表达他们对委员会考量范围内或他们认为委员会应关注的，任何有关Axis-REIT事项的看法。其他董事局成员、雇员或外部专业顾问可在获委员会邀请后出席任何特定会议。
- 委员会须向董事部报告，并提交其会议记录予董事局。委员会的会议记录本须由公司存放在公司的注册办事处或总办事处，并开放供委员会及董事局的任何成员检阅。
- 由足够组成法定人数的委员会成员签署的书面传阅决议（circular resolution），就如委员会在正式召开的会议上通过的决议一样，是有效及有作用的。任何这类决议或包含数份形式相似的文件，每份文件由1名或多于1名委员会成员签署。
- 委员会的任何成员可透过电话会议、电视会议或任何可让与会者听见彼此说话的通讯器材，参与委员会的任何会议。以这种方式参与会议者，将被视为亲身出席会议，亦将拥有表决权，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，以在委员会的职权范围内调查任何事项。它有充分权利，可不受限制获取任何有关Axis-REIT或公司（若有需要）的资料，以及获取执行其职务所需的资源。公司的所有雇员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，以向外征求法律或独立专业意见；以及在认为必要时，邀请拥有相关经验和专业知识的外人出席会议，若适用，有关费用将由管理公司及/或Axis-REIT承担。

- 委员会须拥有与外部审计师和内部审计师直接沟通的管道。

- 委员会将可在必要时，在排除其他董事及管理层之下，与外部审计师、内部审计师或两者开会，以让委员会与外部审计师、内部审计师或两者讨论外部审计师或内部审计师希望委员会关注的任何有关Axis-REIT或管理公司（若有）的问题、存疑或其他事项。

职责

委员会须履行的职责包括以下事项：

(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，确定它符合董事局、单位持有人和监管当局的需求；

- 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内部监控系统的完善程度；

- 与外部审计师合作，审查他们的审计报告；

- 管理层给予外部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，以及它是否拥有执行工作所需的权力；

- 内部审计计划及其过程与成果、内部调查的过程与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，特别关注的项目为：

  i. 主要会计政策与作业的更动或实行；

  ii. 重大及不寻常的事件；

  iii. 审计中出现的重大修订；

  iv. 会计标准、其他法定和法律规定，以及持续经营假设的符合情况；

  v. 对Axis-REIT财务状况的公正与完整展示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及/或Axis-REIT出现的关联方交易及利益冲突状况，包括任何会使管理层诚信出现问题的交易、程序或行为；

  vii. 任何外部和内部审计师报告的重要审计调查结果、存疑、所遇到的难题或重大弱点，特别是对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。

  viii. 检阅将提呈给董事局核准的内部监控声明。

  ix. 在所有攸关Axis-REIT或公司（如有必要）的监控与审计事务上，确保内部审计小组直接向委员会报告，及确保内部审计小组能直接联系委员会主席。

(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及他们所建议的审计费用，检视或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，委员会已向公司董事局报告但未获得满意解决，因此导致违反交易所上市条例的任何事项。

(d) 执行任何委员会与董事局都认同的对Axis-REIT及/或公司有利的其他职务，及确保委员会有效地履行其责任与义务。

审计委员会报告

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效力。审计委员会也审查为纳入财务报告及之后的公布而准备的资料的素质与可靠性。审计委员会也负责聘任外部与内部审计师。

审计委员会的责任也包括：

- 审查外部审计报告，以确保内部监控不足之处已被鉴定，并确保管理层已采取适当及即时的补救行动；
- 跟进证券法令（如《证券监督委员会法令》第2(1)条文所规定）、证券监督委员会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所列明的法律；
- 审查有关风险管理、营运手册的合规情况及内部监控的内部审计报告，确保管理层即时实行所建议及议定的更动；
- 审查并向董事局报告，纳入季度、半年度与年度报告的法定财务报表及审计报告；及
- 监督为关联方交易而制定的程序，以确保它们严格遵守证券监督委员会的房地产投资信托指南及契约的规定。

4. 委员会在本财政年的活动概要

(i) 在推荐并让董事会批准前，审查Axis-REIT的季度报告和经审计财务报表，以确保遵守法律和法规报告要求；

(ii) 审查和核准审计委员会报告和内部监控声明的草稿，以将之纳入Axis-REIT的常年报告内；

(iii) 与内部审计师审查内部审计计划及内部审计报告；

(iv) 在审计工作开始之前，与外部审计师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，讨论外部审计师欲向委员会提出的问题和存疑事项（若有）。

5. 与外部及内部审计师的关系

董事局通过审计委员会与外部审计师及内部审计师维持正式和透明的关系。审计委员会可直接和无限制地接触外部和内部审计师。在该财政年度内，委员会的成员与外部审计师之间也在行政人员及管理层的缺席下举行了数项会议。

内部监控声明
按照主要交易板上市条例第15.26(b)款

作为Axis房地产投资信托（“Axis-REIT”）的管理公司，公司董事局主动成立了审计委员会及内部审计小组，以奉行企业治理的最佳作业——尽管Axis-REIT作为一个房地产投资信托基金，并不受强制必须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及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。

整体而言，董事局有责任审查Axis-REIT和管理公司内部监控系统，并确保这个系统有效、充足及完整。有鉴于各种内部监控系统都有其固有的限制，设计这个系统是为了管理无法达到企业目标的风险，而不是消除之。在追求这些目标时，内部监控只能适度保证——不是绝对的保证——不会发生重大的错误陈述、损失或欺诈事件。

既定内部监控系统的要素

内部审计小组与风险管理政策

风险管理一向是管理层的日常运作的一环；公司的营运手册概述管理公司对管理Axis-REIT的责任。这份营运手册是Axis-REIT日常活动与营运的指南，它须定期被检讨与更新。管理公司的管理团队承诺将依据营运手册行事，这也将可确保组织内的运作程序和作业的一致性。

依照*内部监控声明 - 公共上市公司董事指南*，Axis-REIT和管理公司实施一套持续性程序，以确认、衡量及控制Axis-REIT和管理公司所面对的重要风险，而董事局将通过审计委员会不时检讨此程序。在外聘内部审计公司给予的协助下，Axis-REIT和管理公司在这一年内已制定和开发了风险管理政策（RMP）。风险管理政策在年底完成，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。风险管理的重点领域是财务、租赁与资产管理、投资者关系及设施管理。

汇报及检讨

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，以进行检讨及讨论。审计委员会接着将向董事局报告研究结果、改进建议和各措施相应的结果。

内部审计活动概述

为了落实风险管理政策，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2009年12月31日止财政年内进行的下述内部审计工作，向管理公司的审计委员会作出汇报：

1. 产业管理及维护与保险及其后续工作方面的内部审计审查；及

2. 在付款程序、开票和收款、停车场管理及其后续工作等财务控制方面的内部审计审查。

2009年12月31日止财政年的外聘内部审计职能方面的费用为60,000令吉。

在受检讨的财政年度中，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

按照马来西亚证券交易所有限公司的上市条例15.26(a)款，Axis-REIT房地产投资信托（“Axis-REIT”）的管理公司，Axis-REIT Managers Bhd的董事局十分荣幸地宣布，Axis-REIT截至2009年12月31日止财政年的财务报表已按照志期2009年4月3日之契约条款、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适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2009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：

- 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及估计；
- 认为所有相关已批准会计准则已被遵守，除了任何在财务报表中已披露及解释的重大偏差；及/受制于任何在财务报表中已披露及解释的重大偏差，认为所有相关已批准会计准则已被遵守；及
- 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步骤保护Axis-REIT资产，及侦查和预防欺诈以及其他违规行为。

财务报表

78 资产负债表
79 收益表
81 净资产值变动表
82 现金流量表
83 财务报表附注
101 管理公司声明
102 法定声明
103 信托公司报告
104 独立审计师报告

Axis-Vista的Chevrolet展示厅

资产负债表
截至2009年12月31日止

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
资产			
非流动资产			
投资产业	4	**884,962**	723,100
流动资产			
应收款项 、存款及预付款项	5	**6,822**	2,752
可收回税项		**154**	154
现金及现金等值项目	6	**15,807**	365
		22,783	3,271
总资产		**907,745**	726,371
负债			
非流动负债			
租户的保证按金	7	**18,383**	19,678
贷款/融资	8	**163,932**	-
		182,315	19,678
流动负债			
应付款项及应计项目	7	**14,780**	8,252
贷款/融资	8	**145,000**	230,456
收入分派准备金	9	**15,293**	20,139
		175,073	258,847
总负债		**357,388**	278,525
净资产值		**550,357**	447,846
单位持有人的基金			
单位持有人的资本	10	**406,854**	323,338
未分派收入	10	**143,503**	124,508
单位持有人的基金总额		**550,357**	447,846
流通单位（’千令吉）		**307,081**	255,901
每单位净资产值（令吉）			
- 收入分派前		**1.8420**	1.8288
- 收入分派后		**1.7922**	1.7501

载于第83至第100页的附注乃构成此等财务报表的重要组成部分。

收益表
截至2009年12月31日止年度

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
总营收	11	**71,598**	63,331
产业营运开销	12	**(11,661)**	(9,876)
租金净收入		**59,937**	53,455
利息/盈利收入		**272**	111
投资产业合理价值之变动	4	**19,098**	24,478
总收入		**79,307**	78,044
管理公司费	1(b)	**4,808**	4,242
信托公司费	1(c)	**236**	212
审计费			
- 审计		**88**	78
- 其他服务		**5**	5
税务代理费		**12**	11
疑账备抵		**54**	158
行政开销		**719**	1,063
贷款/融资的杂项成本		**739**	227
传统利息开销		**784**	8,393
回教融资成本		**9,693**	-
估价费		**193**	206
总开销		**17,331**	14,595
税前净收入		**61,976**	63,449
税务开销	13	**-**	-
本年净收入		**61,976**	63,449
本年净收入由以下项目组成:			
已实现		**42,878**	38,971
未实现			
- 投资产业合理价值之变动	4	**19,098**	24,478
		61,976	63,449
每单位收益（仙）	14	**22.81**	25.18
每单位收益（扣除管理公司费前）			
- 毛（仙）		**24.58**	26.69
- 净 （仙）		**24.58**	26.69

收益表
截至2009年12月31日止财政年度

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
净收入分派			
分派于2009年5月29日、2009年8月28日和2009年9月30日的每单位10.82仙中期收入分派（2008：每单位7.40仙于2008年2月20日和2008年8月29日分派）		**27,688**	18,562
分派于2010年2月25日的每单位4.98仙终期收入分派（2008：每单位7.87仙于2009年2月27日分派）		**15,293**	20,139
	15	**42,981**	38,701
每单位收入分派			
	15	**10.82**	7.40
- 毛（仙） -中期			
- 终期	15	**4.98**	7.87
	15	**10.82**	7.40
- 净（仙）* - 中期			
- 终期	15	**4.98**	7.87

* 预扣税将从以下类型单位持有人的分利中扣除：

		预扣税率		
		2010	2009	2008
居民企业	-	无^	无^	无^
居民非企业	-	10%	**10%**	15%
非居民个人	-	10%	**10%**	15%
非居民企业	-	25%	**25%**	26%
非居民机构	-	10%	**10%**	20%

^ 以当前利率课税

载于第83至第100页的附注乃构成此等财务报表的重要组成部分。

净资产值变动表
截至2009年12月31日止年度

	单位持有人的资本	可分派的未分派收入		单位持有人的基金总额
		已实现	未实现	
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
于2008年1月1日	234,892	12	99,748	334,652
截至2008年12月31日止年度的营运				
本年净收入	-	38,971	24,478	63,449
营运造成的净资产增长	-	38,971	24,478	63,449
单位持有人的交易				
单位配售	90,000	-	-	90,000
单位持有人的分利				
- 已支付及准备金（附注15）	-	(38,701)	-	(38,701)
发行开销	(1,554)	-	-	(1,554)
单位持有人的交易造成的净资产增加/（减少）	88,446	(38,701)	-	49,745
截至2008年12月31日止的净资产	323,338	282	124,226	447,846
	附注 10			
于2009年1月1日	**323,338**	**282**	**124,226**	**447,846**
截至2009年12月31日止年度的营运				
本年净收入	**-**	**42,878**	**19,098**	**61,976**
营运造成的净资产增长	**-**	**42,878**	**19,098**	**61,976**
单位持有人的交易				
单位配售	**84,959**	**-**	**-**	**84,959**
单位持有人的分利				
- 已支付及准备金（附注15）	**-**	**(42,981)**	**-**	**(42,981)**
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**	**(42,981)**	**-**	**40,535**
截至2009年12月31日止的净资产	**406,854**	**179**	**143,324**	**550,357**
	附注 10			

载于第83至第100页的附注乃构成此等财务报表的重要组成部分。

现金流量表
截至2009年12月31日止财政年度

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
营运活动产生的现金流			
税前净收入		**61,976**	63,449
调整:			
传统利息开销		**784**	8,393
回教融资成本		**9,693**	-
利息/盈利收入		**(272)**	(111)
投资产业合理价值之变动		**(19,098)**	(24,478)
营运资本变动前的营运收入		**53,083**	47,253
应收款项、存款及预付款项/付款		**(4,070)**	7,895
应付款项及应计项目		**6,528**	(94)
租户的保证按金		**(1,295)**	6,139
营运产生的现金		**54,246**	61,193
已支付税项		**-**	-
营运活动产生的净现金		**54,246**	61,193
投资活动产生的现金流			
已接收利息/盈利收入		**272**	111
取消于持牌银行的抵押存款		**-**	270
购置投资产业		**(138,518)**	(125,055)
提升投资产业的付款		**(4,246)**	(3,167)
投资活动所动用的净现金		**(142,492)**	(127,841)
融资活动产生的现金流			
支付的传统利息开销		**(784)**	(8,393)
支付的回教融资成本		**(9,693)**	-
贷款/融资所得		**108,932**	25,000
支付予单位持有人的分利		**(47,827)**	(34,066)
发行单位所得		**84,959**	90,000
发行开销		**(1,443)**	(1,554)
融资活动产生的净现金		**134,144**	70,987
现金及现金等值项目的净增		**45,898**	4,339
于1月1日的现金及现金等值项目		**(30,391)**	(34,730)
于12月31日的现金及现金等值项目	*(i)*	**15,507**	(30,391)

(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	2009 千令吉	2008 千令吉
现金及银行结存	6	**6,813**	65
银行透支	9	**-**	(30,456)
于持牌银行的符合回教教义存款	6	**8,994**	300
		15,807	(30,391)
减: 于持牌银行的符合回教教义存款 - 有抵押		**(300)**	(300)
		15,507	(30,391)

载于第83至第100页的附注乃构成此等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投资信托指南、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和管理公司根据已修订契约第26条款规定所决定的日期为止。注册办事处和主要营业地点如下:

注册办事处	主要营业地点
Suite 11.1A, Level 11 Menara Weld 76 Jalan Raja Chulan 50200 Kuala Lumpur	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。产业管理费乃于每月末支付。

(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净资产值的1.00%(2008:1.00%)的费用，并以月度权责发生制计算和于每月末支付。在截至2009年12月31日止的财政年度，管理公司费为4,808,400令吉(2008: 4,242,247令吉)，即月度净资产值的1.00%(2008:1.00%)。

管理公司也有权针对任何由Axis-REIT直接或间接收购或脱售的产业投资，收取相等于收购价格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2009年12月31日止财政年度的1,367,500令吉(2008年:1,230,000令吉) 收购费，为收购价格的1.00% (2008: 1.00%)。收购费已纳入收购的投资产业之收购成本内（附注4）。

在截至2009年12月31日止的财政年度，并没有任何脱售费被支付或应支付。(2008: 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%(2008:0.05%)的费用，并以月度权责发生制计算和于每月末支付。截至2009年12月31日止财政年度的信托公司费为236,445令吉(2008: 212,112令吉)。

管理公司董事局已于2010年2月12日通过财务报表。

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、修正和诠释：

FRS / 诠释	生效日期
FRS1之修正，首次采纳财务报告准则及FRS 127，经整合及分开的财务表：一家子公司、联合控制实体或伙伴的投资成本	2010年1月1日
FRS 1，首次采纳财务报告准则(已修订)	2010年7月1日
FRS 2之修正，股份支付：即得条件及解约	2010年1月1日
FRS 3，企业合并（已修订）	2010年7月1日
FRS 4，保险合约	2010年1月1日
FRS 7，金融工具：披露	2010年1月1日
FRS 8，营运分部	2009年7月1日
FRS 101，财务报表之列报	2010年1月1日
FRS 123，贷款成本（已修订）	2010年1月1日
FRS 127，经整合及分开的财务报表（已修订）	2010年7月1日
FRS 2之修正，股份支付	2010年7月1日
FRS 5之修正，持有非流动资产的待售及终止	2010年7月1日
FRS 132之修正，金融工具：列报及FRS 101，财务报表之列报 – 可回售金融工具及清盘衍生的责任	2010年1月1日
FRS 138之修正，无形资产	2010年7月1日
FRS 139, 金融工具：认列与计量	2010年1月1日
FRS 139之修正，金融工具：认列与计量，FRS 7，金融工具：披露及IC 诠释 9、嵌入式衍生产品之重新评估	2010年1月1日
FRS之改进（2009）	2010年1月1日
IC 诠释9，嵌入式衍生产品之重新评估	2010年1月1日
IC 诠释9之修正，嵌入式衍生产品之重新评估	2010年7月1日
IC 诠释10，中期财务报告及减值	2010年1月1日
IC 诠释11，FRS 2 – 集团及库存股交易	2010年1月1日
IC 诠释12，服务经营权协议	2010年7月1日
IC 诠释13，客户忠诚计划	2010年1月1日
IC 诠释14，RFS 119 – 收益确定型资产的限制、最低筹资规定及它们之间的互相作用	2010年1月1日
IC 诠释15，房地产建造协议	2010年7月1日
IC 诠释16，海外业务之净投资对冲	2010年7月1日
IC 诠释17，分派非现金资产予拥有人	2010年7月1日

2. 编制基础 （续）

(a) 遵例声明 （续）

Axis-REIT计划采用上述准则、修正及诠释。

- 从2010年1月1日开始的年度起，采用那些将在2009年7月1日或2010年1月1日开始或之后生效的准则、修正或诠释，除了不适用于Axis-REIT的FRS 2、FRS 4、FRS 8、IC 诠释11、IC 诠释13及IC 诠释14之修正；及
- 从2011年1月1日开始的年度起，采用那些将在2010年7月1日开始或之后生效的准则、修正或诠释，除了不适用于Axis-REIT的FRS 3、FRS 127、IC 诠释12、IC 诠释15、IC 诠释16及IC 诠释17之修正。

由于各项FRS给予豁免而给财务报表带来的，因此按照FRS108的第30（b）款，会计政策、会计估计变更和会计差错所规定下采用FRS 7及FRS 139而给财务报表带来的影响并没有给予披露。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影响。

(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检讨。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

下列会计政策已在这些财务报表中呈报的所有时期，以及获Axis-REIT 一致采用，除非另作声明。

(a) 投资产业

投资产业乃指以永久拥有利益拥有或以租赁权益持有的产业，用以赚取租金收入或获得资本增值或两者兼具。

投资产业在初始以成本计量，随后则以合理价值计量，而任何其中的变动将认列于损益表。

一家拥有合适的公认专业资格和对被估值的产业地点和种类有新近经验的外部、独立估价公司，负责每年估计Axis-REIT的投资产业组合。合理价值乃根据市场价值，是一项产业在估值日当天经过适当的行销后，自愿买家和自愿卖家在双方没有共同利益且具备知识的情况下进行交易的估计金额。双方须均在知情、审慎和未受强迫的情况下进行有关交易。

3. 重要会计政策 （续）

(a) 投资产业 （续）

在活跃市场缺乏现有价格之际，估值将以出租该产业预期收取的估计现金流总和为考量。其后，反映净现金流具有的特定风险之收益将纳入净年度现金流，以取得产业估值。

估值，适当地反映真正租用或负责履行租赁责任或在出租空置场所后可能承租的租户之类型，及市场对他们的诚信之普遍看法；Axis-REIT和承租人之间的维修和保险责任的分配；以及产业的剩余经济寿命。当租金检讨或租赁更新正进行而租金预期向上调整时，将假设已有效地并在适当的时间内发出所有通告和合适的反对通告。

附注4披露了取得投资产业的合理价值之重要假设。

(b) 租赁

Axis-REIT实质承担其拥有权的全部风险和回酬的租赁，皆被归类为金融租赁。在初始认列，被租赁的资产将被以相等于其合理价值和最低租金款项的现值两者中较低的金额来计量。在初始认列后，资产将根据适用于该资产的会计政策而入账。

另一种租赁为营运性租赁，而被租赁的资产并不认列于Axis-REIT的资产负债表。用以获取租金收入或资本增值或两者的营运性租赁下之持有产业权益被归类为投资产业。

(c) 应收款项

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。

应收款项并非不用于贸易用途。

(d) 现金及现金等价值项目

现金及现金等价值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，现金及现金等价值项目为扣除银行透支和有抵押存款后的净额列报。

(e) 减值

除了投资产业是以合理价值计量外，资产的账面金额在每一次资产负债表结算日皆作检讨，以确定有否减值的迹象。若任何类似迹象出现，则须估计该资产的可收回金额。

一项资产或现金产出单位的可收回金额，为其使用价值和合理价值减去脱售成本后两者中较高者。在评估使用价值时，估计的未来现金流量乃按税前折现率贴现至它们的现值，而税前折现率须反映当时市场对货币时间价值及该资产特有风险的评估。作为减值测试用途，资产被纳入一个从持续使用中产生现金流的最小资产小组，这在很大程度上与其他资产或资产小组的现金流无关（“现金产出单位”）。

若一项资产或其现金产出单位之账面金额超过其可收回金额，减值损失将予以认列。减值损失在损益表中予以认列。前期认列的减值损失将在每一次的资产负债表结算日进行评估，以确定有否损失已减少或不再存在的任何迹象。若用以确定可收回金额的估计出现变动，减值损失则应转回。若没有减值损失予以认列，减值损失的转回程度仅限于资产的账面金额不超过已被确定的账面金额，扣除折旧或摊销。减值损失的转回是记入于该转回获认列之年度的损益表内。

3. 重要会计政策（续）

(f) 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，以摊销成本列账于损益表。回教融资也采用类似的方法进行确定。

(g) 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来确定，这税前折现率／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。

收入分派准备金

由管理公司董事局决定，但是在资产负债日并未进行分派收入分派之准备金。

(h) 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。

(i) 营收

(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，并在租赁期间以直线基础予以认列，除非可收回程度受疑，则以实收基础予以认列。

租金以应计制予以认列，除非已出现拖欠租金款项和租金未偿还超过六个月，租金收入认列则将暂停。暂停后，收入将以实收基础予以认列，直至全部欠款被支付为止。

(ii) 利息/盈利收入

利息/盈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。

(j) 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，和其他开销属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)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。

(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。

3. 重要会计政策（续）

(k) 税务开销

税务开销涵盖本期和递延税务。税务开销在损益表予以认列，除非它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，在该种情况下，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或实质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。

递延税务采用资产负债法予以认列，提供资产账面金额和负债账面金额之间短暂性的差异，作为呈报用途和课税用途所采用的金额。递延税务是根据在资产负债表结算日已制定或实质已制定的法律，当短暂性差异转回时预期采用的税率计量。

全部需缴税短暂性差异的递延税务负债将予以认列。

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盈利。递延税务资产于每一个呈报日期受检讨，并减少至有关税项利益不再可能被实现的程度。

4. 投资产业

	2009 千令吉	2008 千令吉
于1月1日	**723,100**	570,400
收购	**138,518**	125,055
提升	**4,246**	3,167
合理价值变动	**19,098**	24,478
于12月31日	**884,962**	723,100
以上所涵盖的是:		
土地及建筑物（于合理价值）	**884,962**	723,100

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31.12.2009的出租率%	于31.12.2009的合理价值千令吉	于31.12.2009的最初收购成本千令吉	于31.12.2009的合理价值对净资产值之百分比%
Menara Axis*#	租用地契	99	56	Petaling Jaya	商用	93.4	93,000	71,440	16.9
Crystal Plaza*#	租用地契	99	50	Petaling Jaya	商用	94.0	89,800	56,400	16.3
Axis Business Park*#	租用地契	99	51	Petaling Jaya	办公楼及仓库	98.3	105,900	84,600	19.2
Infinite Centre*#	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公楼及仓库	93.4	34,700	25,450	6.3
Axis Plaza*	永久地契	-	-	Shah Alam	办公楼及仓库	81.8	29,500	22,500	5.4
Wisma Kemajuan^#	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公楼及仓库	72.0	53,600	29,192	9.7
Axis North Port LC 1 ^	租用地契	99	96	Klang	仓库	83.1	15,312	10,373	2.8
Kayangan Depot^#	租用地契	99	77	Shah Alam	办公楼及仓库	76.2	22,000	16,224	4.0
Wisma Bintang^^^#	租用地契	99	58/62	Petaling Jaya	办公楼及工作坊	100.0	38,750	32,681	7.0
Axis Shah Alam DC 1*	永久地契	-	-	Shah Alam	工厂/仓库	100.0	18,500	18,783	3.4
Giant Hypermarket***#	永久地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	39,000	38,678	7.1
FCI Senai**	租用地契	60	58	Senai, Johor	办公楼及工厂	100.0	14,000	12,538	2.5
Nestle Office & Warehouse***	永久地契	-	-	Shah Alam	办公楼及仓库	100.0	7,600	7,352	1.4
Nestle House***	租用地契	99	63	Petaling Jaya	办公楼	0.0	38,000	40,376	6.9
Kompakar CRC HQ^#	租用地契	99	59	Petaling Jaya	办公楼及仓库	100.0	40,000	37,549	7.3
BMW Centre PTP**	租用地契	99	90	Tanjung Pelepas	办公楼及仓库	100.0	27,100	27,470	4.9
Niro Warehouse***	租用地契	60	42	Pasir Gudang	办公楼及仓库	100.0	14,500	14,811	2.6
Delfi Warehouse***	租用地契	60	58	Pasir Gudang	办公楼及仓库	100.0	13,500	12,743	2.5
Axis Vista^^	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公楼及仓库	100.0	35,000	32,481	6.4
Axis Steel Center^	租用地契	99	93	Klang	办公楼及仓库	100.0	75,000	65,882	13.6
Bukit Raja Distribution Centre**	永久地契	-	-	Klang	办公楼及仓库	100.0	80,200	72,636	14.6
投资产业							884,962	730,159	

* Menara Axis、 Crystal Plaza、 Axis Business Park、Infinite Centre、 Axis Plaza及Axis Shah Alam DC 1已分别于2009年6月4日、2009年12月10日、2009年12月14日、2009年12月10日、2009年12月10日及2009年12月10日，被 Colliers, Jordan Lee & Jaafar Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

** FCI Senai 、BMW Centre PTP及Bukit Raja Distribution Centre已于2009年12月22日、2009年12月15日及2009年11月4日，被 C H Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较和投资估价法进行评估。

*** Giant Hypermarket、Nestle Office & Warehouse、Nestle House、Niro Warehouse及Delfi Warehouse已分别于2009年12月7日、2009年12月8日、 2009年12月8日、 2009年12月9日及2009年12月9日，被CB Richard Ellies（Malaysia） Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较和投资估价法进行评估。

^ Wisma Kemajuan、Axis North Port LC 1、Kayangan Depot 、Kompakar CRC HQ 及Axis Steel Centre已分别于2009年12月15日、2009年3月2日、2009年12月14日、2009年12月14日及2009年3月30日，被PA International Property Consultant （KL）Sdn. Bhd. -- 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

^^ Axis Vista已于2009年8月13日，被 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

^^^ Wisma Bintang已于2009年5月6日，被First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

产业被抵押给金融机构，以让Axis-REIT获取银行贷款便利。（附注8）

4. 投资产业（续）

比较法将考虑类似或替代产业的销售和相关市场数据，及通过涉及比较的程序而取得一个价值估计。一般上，被估价的产业将与已在公开市场交易的类似产业销售进行比较。上市和献售也可能在考虑范围内。这种方式的估价可能会明显受到用来进行比较的产业的交易时机和特质（如地点、交通便利性、设计、规模和状况）的影响。

成本法考虑的是土地的价值部分和建筑物成本的总和。土地的价值部分乃根据地点、土地大小、交通便利性和其他相关因素进行估计。建筑物成本则根据规模的现有估计、重建成本减折旧或重置成本减折旧、建筑物老化和现有物理状况。建筑物的重建或重置成本是从材料、劳力和现有建筑技术的现有市场价格估计而得。这种方式的估价可能会显著受到产业的地点和材料及劳力的市场价格的影响。

投资法考虑受估价产业有关的收入和开销数据，并通过资本化程序估计价值。现今收取或预期与产业租约关联的时期内应得的年度租金收入被估计，以取得年度净租金价值。这项年度租金净收入过后将以一个折现率适当地调整成现今值，并在之后以适当的资本化率或购买年份数字进行资本化，以把收入调整成产业的现今资本价值。这种方式的估价可能会明显受到收益率、出租率、所采用的折现系数和资本化率的影响。用以决定产业合理价值而运用在年度净租金的收益率大约为7.0%(2008: 7.0%)。

估价师在估价时已考虑上述估价法的结果，并在决定这些投资产业的合理价值中运用其专业的判断。

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1,367,500令吉 (2008: 1,230,000令吉)（附注1（b））。

投资产业有关的下述数字已被认列于损益表：

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
总营收 （来自投资产业）	11	**71,598**	63,331
直接营运开销	12	**11,661**	9,876

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31.12.2008 的出租率 %	于31.12.2008 的合理价值 千令吉	于31.12.2008 的最初收购 成本 千令吉	于31.12.2008 的合理价值对 净资产值之 百分比 %
Menara Axis*#	租用地契	99	57	Petaling Jaya	商用	100.0	91,700	71,440	20.5
Crystal Plaza*#	租用地契	99	51	Petaling Jaya	商用	100.0	89,800	56,400	20.1
Axis Business Park*#	租用地契	99	52	Petaling Jaya	办公楼及仓库	93.3	102,500	84,600	22.9
Infinite Centre*#	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公楼及仓库	88.9	35,200	25,450	7.9
Axis Plaza*	永久地契	-	-	Shah Alam	办公楼及仓库	81.9	30,700	22,500	6.9
Wisma Kemajuan****#	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公楼及仓库	83.1	52,500	29,192	11.7
Axis North Port LC 1*	租用地契	99	97	Klang	仓库	100.0	11,600	10,373	2.6
Kayangan Depot****	租用地契	99	78	Shah Alam	办公楼及仓库	75.0	22,000	16,224	4.9
Wisma Bintang*#	租用地契	99	59/63	Petaling Jaya	办公楼及工作坊	100.0	38,000	32,681	8.5
Axis Shah Alam DC 1*	永久地契	-	-	Shah Alam	工厂/仓库	100.0	18,500	18,783	4.1
Giant Hypermarket***	永久地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	38,000	38,678	8.5
FCI Senai**	租用地契	60	59	Senai, Johor	办公楼及工厂	100.0	14,000	12,538	3.1
Nestle Office & Warehouse***	永久地契	-	-	Shah Alam	办公楼及仓库	100.0	7,500	7,352	1.7
Nestle House***	租用地契	99	64	Petaling Jaya	办公楼	100.0	40,000	40,376	8.9
Kompakar CRC HQ****	租用地契	99	60	Petaling Jaya	办公楼及仓库	100.0	40,000	37,549	8.9
BMW Centre PTP**	租用地契	99	91	Tajung Pelepas	办公楼及仓库	100.0	27,100	27,470	6.1
Niro Warehouse***	租用地契	60	43	Pasir Gudang	办公楼及仓库	100.0	14,500	14,811	3.2
Delfi Warehouse***	租用地契	60	59	Pasir Gudang	办公楼及仓库	100.0	13,500	12,743	3.0
Axis Vista^	租用地契	99	58	Petaling Jaya	办公楼及仓库	100.0	36,000	32,481	8.0
投资产业							723,100	591,641	

* Axis Plaza、Infinite Centre、Menara Axis、Crystal Plaza、Axis Business Park、Axis Shah Alam DC 1、 Wisma Bintang及 Axis North Port LC 1 已分别于2008年11月25日、2008年11月25日、2008年11月26日、2008年11月26日、2008年11月26日、2008年12月2日、2008年12月3日及2008年12月15日，被Colliers, Jordan Lee & Jaafar Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

** FCI Senai及BMW Centre PTP已于2008年12月10日被C H Williams Talhar & Wong Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较和投资估价法进行评估。

*** Nestle Office & Warehouse、Nestle House、Niro Warehouse、 Delfi Warehouse 及 Giant Hypermarket已分别于2008年11月20日、2008年11月20日、2008年11月21日、2008年11月21日及2008年12月1日被REGROUP Associates – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较和投资估价法进行评估。

**** Wisma Kemajuan、Kayangan Depot 及 Kompakar CRC HQ已分别于2008年10月29日、2008年10月29日及2008年11月28日，被PA International Property Consultant （KL） Sdn. Bhd. -- 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

^ Axis Vista已于2008年8月13日，被 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. – 一家向马来西亚估价师、鉴定师和产业经纪委员会注册的专业估计独立公司采用比较、成本和投资估价法进行评估。

产业被抵押给金融机构，以让Axis-REIT获取银行贷款便利。（附注8）

财务报表附注

5. 应收款项、按金及预付款项

	2009 千令吉	2008 千令吉
贸易		
贸易应收款项	**3,371**	1,858
减：疑账备抵	**(253)**	(199)
	3,118	1,659
非贸易		
其他应收款项	**54**	55
存款	**3,508**	883
预付款项	**142**	155
	3,704	1,093
	6,822	2,752

6. 现金及现金等值项目

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
存放在持牌银行的符合回教教义存款	a	**8,994**	300
现金及银行结存		**6,813**	65
		15,807	365

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（2008：300,000令吉）乃作为提供予Axis-REIT的银行贷款便利之抵押（附注8）。

7. 应付款项及应计项目

	2009 千令吉	2008 千令吉
非短期		
非贸易		
租户的保证按金 -在12个月后应付	**18,383**	19,678
短期		
贸易		
贸易应付款项	**967**	1,044
非贸易		
其他应付款项及应计开销	**4,415**	3,354
租户的保证按金		
-在12个月内应付	**9,398**	3,854
	14,780	8,252
	33,163	27,930

其他应付款项及应计费用包括偿还管理公司和产业管理公司的欠款，分别为474,527令吉(2008:4,129令吉)及215,857令吉 (2008: 119,397)，都是无抵押、免息并于每月末支付。

8. 贷款/融资

	2009 千令吉	2008 千令吉
非短期		
有抵押定期融资	166,126	-
交易成本	(2,194)	-
	163,932	-
短期		
有抵押循环信贷	145,000	200,000
银行透支	-	30,456
	308,932	230,456

期限及债务摊还/ 融资支付时间表

	届满年份	利率/盈利变动 %	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	超过5年 千令吉
2009							
定期融资	2012	4.80 (a)	68,116	-	-	68,116	-
定期融资	2014	5.85 (a)	95,816	-	-	-	95,816
循环信贷	2010	2.86-3.33	145,000	145,000	-	-	-
2008							
循环信贷	2009	4.23-4.65	200,000	200,000	-	-	-
银行透支	2009	4.35	30,456	30,456	-	-	-

附注（a）
平均有效利率涵盖借贷/融资的杂项成本之摊销。

9. 收入分派准备金

	2009 千令吉	2008 千令吉
于1月1日	20,139	15,504
年内拨出的准备金	42,981	38,701
年内支付的款项	(47,827)	(34,066)
于12月31日	15,293	20,139

10. 单位持有人的基金总额

单位持有人的资本	2009 单位数目 '000	2008 单位数目 '000
获授权：		
于1月1日	**255,901**	205,901
于年内增加	**51,180**	-
于12月31日	**307,081**	255,901
发行并已缴足：		
于1月1日	**255,901**	205,901
于年内发行	**51,180**	50,000
于12月31日	**307,081**	255,901
	千令吉	**千令吉**
于1月1日	**323,338**	234,892
发行新单位：		
- 51,180,200单位 @ 1.66令吉/单位	**84,959**	90,000
发行开销（附注16）	**(1,443)**	(1,554)
于12月31日	**406,854**	323,338

大股东、董事和他们的关联方之持有单位

截至2009年12月31日止，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有关联方则持有Axis-REIT的单位，详情如下：

	2009		2008	
	单位数目 '000	市值 千令吉	单位数目 '000	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**	33,790	37,845
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	**15,685**	**30,272**	15,934	17,486
管理公司董事直接持有的Axis-REIT单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	**9,410**	**18,161**	9,410	10,539
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	**10**	**19**	10	11
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	**15,685**	**30,272**	15,934	17,846
George Stewart LaBrooy	**95**	**183**	95	106
Alex Lee Lao#	**12,694**	**24,499**	12,694	14,217
Yin-Yong Lee Lao	**400**	**772**	400	448

10. 单位持有人的基金总额(续)

	2009		2008	
	单位数目 '000	市值 千令吉	单位数目 '000	市值 千令吉
管理公司董事间接持有的Axis-REIT单位[1]:				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah*	**36,040**	**69,557**	36,040	40,365
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**	**35,040**	**67,627**	35,040	39,245
Alex Lee Lao***	**36,440**	**70,329**	36,440	40,813
Yin-Yong Lee Lao****	**48,734**	**94,057**	48,734	54,582
管理公司董事的有关联方直接持有的Axis-REIT单位:				
Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	**250**	**483**	250	280
Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	**1,000**	**1,930**	1,000	1,120
Datin Kuyas Emiloglu	**1,000**	**1,930**	1,000	1,120
Leon Lee Lao	**1,000**	**1,930**	1,000	1,120
Tan Siew Geok	**335**	**647**	-	-

附注:

[1] 管理公司董事间接持有的单位细分，可获取自大单位持有人Baiduri Kemas Sdn. Bhd.一位及管理公司董事有关联方所直接持有的单位的信息，至他们拥有利益的程度。

Alex Lee Lao是Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah的替代董事。

* 由于他在持有Axis-REIT单位的Baiduri Kemas Sdn. Bhd.、 Crystal Properties Sdn. Bhd.(股东自愿清盘中)、Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中) 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.、 Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)、Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中) 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.、 Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)、Prestigious Landmarks Sdn. Bhd.(股东自愿清盘中) 拥有股权，以及其兄弟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因直接或间接在Axis-REIT持有的单位，而被视作其权益。

10. 单位持有人的基金总额(续)

截至2009年12月31日止的单位市场价值乃根据单位数目乘以市场价格1.93令吉（2008：1.12令吉）来确定。

	附注	2009 千令吉	2008 千令吉
未分派收入			
- 已实现		**179**	282
- 未实现	a	**143,324**	124,226
		143,503	124,508

附注a
此未实现收入与投资产业的合理价值调整所产生的累计净差额有关（附注4）。

11. 总营收

	2009 千令吉	2008 千令吉
投资产业的租金收入	**65,827**	58,716
停车场收入	**2,946**	2,905
其他收入	**2,825**	1,710
	71,598	63,331

12. 产业营运开销

	2009 千令吉	2008 千令吉
门牌税	**1,824**	1,666
劳务合约及维修保养	**3,415**	2,770
产业管理费	**1,497**	1,341
产业管理处偿款	**918**	797
水电费	**2,912**	2,354
其他	**1,095**	948
	11,661	9,876

13. 税务开销

	2009 千令吉	2008 千令吉
有效税务开销支出的调节		
税前净收入	**61,976**	63,449
采用25%马来西亚税率的所得税（2008年：26%）	**15,494**	16,497
不可扣税开销	**308**	279
不须缴税投资产业的合理价格调整之效应	**(4,775)**	(6,364)
免税收入之效应	**(11,027)**	(10,412)
	-	-

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)，在估税年的计税基期间，90%或更多的本信托基金总收入将分派予单位持有人，而本信托基金于该估税年的总收入将免税。

14. 每单位收益

每单位收益的计算乃根据本年度净收入61,976,000令吉（2008：63,449,000令吉)，及本年度内加权平均流动单位数目－ 271,745,829 个单位（2008: 251,939,251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：

	2009 千令吉	2008 千令吉
租金净收入		
- 现年	**59,937**	53,455
- 上年度部分(已须缴税)	**282**	-
利息/盈利收入	**272**	111
	60,491	53,296
减：支出	**(17,331)**	(14,595)
	43,160	38,971
减：未分派收入	**(179)**	(270)
	42,981	38,701
每单位毛分派（已支付及准备金）（仙）	**15.80**	15.27
每单位净分派（已支付及准备金）（仙）	**15.80**	15.27

财务报表附注

16. 发行开销

	2009 千令吉	2008 千令吉
专业费用	**1,388**	1,512
杂项开销	**55**	42
总额（附注10）	**1,443**	1,554

17. 组合周转率

	2009	2008
组合周转率（PTR）（次）	**0.14**	0.15

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

	2009	2008
管理开销比率（“MER”）（%）	**1.22**	1.35

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投资信托相比，可能无法得到准确的比较。

19. 金融工具

金融风险管理目标及政策

Axis-REIT于正常业务运作中面临信贷、利率和流动性风险。管理公司将持续监察这些风险。

信贷风险

在资产负债表结算日，并无重大的信贷集中风险。所面对的最大信贷风险乃金融资产的账面金额。

利率风险

Axis-REIT 面对主要与生息金融资产和计息金融负债有关的利率变动。管理公司持续地管理利率风险，其主要目标乃限制利息净开销受利率的反向走势影响的程度。

当前市场利率水平的波动对其财务状况及现金流所造成的影响，造成了利率风险的不确定性。Axis-REIT所面对的利率风险与符合回教教义的短期存款及循环信贷便利有关。

利率是一个整体经济指标，它将对Axis-REIT的管理形成影响——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。

19. 金融工具 （续）

流动性风险

管理公司监察及维持足够水平的现金及现金等值项目及银行贷款便利，为Axis-REIT的营运提供足够的融资，分派收入予单位持有人，并减轻现金流波动的影响。此外，管理公司也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。

有效利率/盈利率及重新定价分析

下表详列了它们于资产负债表结算日的平均有效利率/盈利率及届满期限：

	平均有效利率 %	总额 千令吉	少于1年 千令吉	1-2年 千令吉	2-5年 千令吉	超过5年 千令吉
2009						
固定利率工具						
金融负债						
定期融资						
- 3年	**4.80 (a)**	**68,116**	**-**	-	**68,116**	-
- 5年	**5.85 (a)**	**95,816**	**-**	-	-	**95,816**
浮动利率工具						
金融资产						
在持牌银行的存款	**1.80-2.10**	**8,994**	**8,994**	-	-	-
金融负债						
循环信贷	**2.86 - 3.33**	**145,000**	**145,000**	-	-	-
2008						
浮动利率工具						
金融资产						
在持牌银行的存款	零	300	300	-	-	-
金融负债						
循环信贷	4.23 - 4.65	200,000	200,000	-	-	-
银行透支	4.35	30,456	30,456	-	-	-

附注 (a)
平均有效利率涵盖借贷/融资的杂项成本之摊销。

合理价值

由于现金及现金等值项目、应收款项、存款和预付款项、应付款项和应计项目及短期借贷/融资拥有相对短期的特质，因此这些金融工具的账面金额接近他们的合理价值。

财务报表附注

20. 营运租赁承担

作为出租人的租约

Axis-REIT在营运性租赁下出租其投资产业（附注4）。不可撤销之营运租赁的未来最低租赁款项如下：

	2009 千令吉	2008 千令吉
少于1年	**61,163**	58,175
1至5年之间	**123,353**	98,334
超过5年	**88,625**	
	273,141	198,949

21. 资本承担

	2009 千令吉	2008 千令吉
资本支出承担		
投资产业		
已订约但尚未拨备及应付：		
- 1年内	**51,525**	-

22. 有关联方交易

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

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活动者。主要管理层人员包括Axis-REIT Managers Berhad及OSK Trustees Berhad的全部董事，及Axis-REIT Managers Berhad和OSK Trustees Berhad的特定高层管理人员。

	交易价值		结余	
	2009 千令吉	2008 千令吉	2009 千令吉	2008 千令吉
应支付给管理公司一董事持有的一家公司的租赁代理佣金	**5**	-	**-**	-
应支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收购成本	**65,000**	32,000	**-**	-

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。

管理公司声明

依管理公司董事所见，第78至100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信托指南、适用的证券法律及马来西亚财务报告准则的规定而拟订，以真确及公平地反映Axis Real Estate Investment Trust于2009年12月31日的财务状况，以及截至当天之财政年度的财务表现与现金流量。

根据管理公司董事的决议，
代表管理公司，
Axis REIT Managers Berhad：

Stephen Tew Peng Hwee

George Stwart LaBrooy

吉隆坡
日期：2010年2月12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，第78至100页的财务报表是正确的；本人谨凭藉《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其为真确无讹。

George Stewart LaBrooy于2010年2月12日在吉隆坡签署及郑重声明。

George Stewart LaBrooy

在本人面前作出：

NO.656, TINGKAT 2,
BATU 4, JALAN IPOH,
51200 KUALA LUMPUR.

信托公司报告

致：Axis Real Estate Investment Trust（成立于马来西亚）单位持有人

在截至2009年12月31日止的财政年度里，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单位的估值与定价时，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及其他监管要求。

我们也确认，截至2009年12月31日止的财政年度里宣布与支付的收入分派，反映Axis-REIT的目标，亦与这些目标一致。在截至2009年12月31日止的财政年度里，共宣布了以下4次分利：

1）已于2009年5月29日支付每单位3.90仙的首次中期分利；

2）已于2009年8月28日支付每单位4.10仙的第二次中期分利；

3）已于2009年9月30日支付每单位2.82仙的第二次中期分利；及

4）应于2010年2月25日支付每单位4.98仙的终期分利。

代表信托公司，
OSK Trustees Berhad

总监

吉隆坡

日期：2010年2月12日

独立审计师报告

致：Axis Real Estate Investment Trust（成立于马来西亚）单位持有人

针对财务报表的报告

我们已审计了Axis Real Estate Investment Trust （“Axis-REIT”）的财务报表，此列印在第78至100页的报表包含2009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他附注说明。

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、适用的证券法律及马来西亚财务报告准则的规定，编制及公允地列报这些财务报表。此责任包括：设计、实施及维护与财务报表的编制与公允列报相关的内部监控，以使财务报表不存在因舞弊或错误导致的重大错误陈述；选择和运用恰当的会计政策；以及作出合理的会计估计。

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的合理性，以及评估财务报表的总体列报。

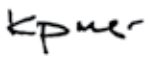
我们相信，我们获取的审计证据充分与适当地为我们的审计意见提供了基础。

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、适用的证券法律及马来西亚财务报告准则的规定恰当编制，真确与公允地反映了Axis-REIT于2009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。

其他事项

这份报告专为Axis-REIT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：AF 0758
Chartered Accountants

Mohamed Raslan Abdul Rahman
Chartered Accountant
注册会计师核准编号：1825/05/11 (J/PH)

八打灵再也

日期：2010年2月12日

单位持有人统计

于2009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	%	持有单位数目	%
1 - 99	6	0.28	241	0.00
100 – 1,000	432	20.77	307,509	0.10
1,001 – 10,000	1,077	51.78	5,439,500	1.77
10,001 – 100,000	407	19.57	13,627,050	4.44
100,001 – 15,354,059 #	156	7.50	223,062,600	72.64
15,354,060 ## 及以上	2	0.10	64,644,300	21.05
总共	2,080	100.00	307,081,200	100.00

少过发行单位总数的5%
发行单位总数的5%及以上

2009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	单位数目	占发行单位总数 %
1	Baiduri Kemas Sdn Bhd	33,790,000	11.00
2	Employees Provident Fund Board	30,854,300	10.05
3	Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	14,476,900	4.71
4	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt an for American International Assurance Berhad	13,466,000	4.39
5	Alex Lee Lao	12,693,600	4.13
6	Amanah Raya Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Amanah Saham Wawasan 2020	11,416,300	3.72
7	Valuecap Sdn Bhd	10,769,300	3.51
8	Amanah Raya Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Amanah Saham Malaysia	9,594,600	3.12
9	Amanah Raya Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Sekim Amanah Saham Nasional	8,740,400	2.85
10	Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	8,634,000	2.81
11	HSBC Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Nomura Asset Mgmt Malaysia for Employees Provident Fund	7,091,100	2.31
12	AMSEC Nominees (Tempatan) Sdn Bhd AmBank (M) Berhad for Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	6,700,000	2.18
13	HSBC Nominees (Asing) Sdn Bhd Exempt an for The Bank of New York Mellon (BNYM as E&A)	5,900,400	1.92
14	Amsec nominees (Tempatan) Sdn Bhd AmBank (M) Berhad for Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	5,600,000	1.82
15	Lim Kian Thiam	5,314,200	1.73

单位持有人统计

2009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	单位数目	占发行单位总数 %
16	Permodalan Nasional Berhad	5,253,500	1.71
17	Uni.Asia General Insurance Berhad	5,100,000	1.66
18	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd ING Insurance Berhad (INV-IL PAR)	4,830,500	1.57
19	ABB Nominee (Tempatan) Sdn Bhd Pledged Securities Account for Lim Kian Thiam	3,900,000	1.27
20	Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	3,809,900	1.24
21	AmanahRaya Trustees Berhad Public Far-East Property & Resorts Fund	3,535,000	1.15
22	AmanahRaya Trustees Berhad Public Smallcap Fund	3,431,000	1.12
23	TM Asia Life Malaysia Bhd as beneficial owner (PF)	2,666,000	0.87
24	Amanah Raya Nominees (Tempatan) Sdn Bhd as 1 Malaysia	2,500,000	0.81
25	Amanah Raya Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Skin Amanah Saham Bumiputera	2,500,000	0.81
26	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (DR)	2,000,000	0.65
27	Jerneh Insurance Bhd	1,900,000	0.62
28	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (LGF)	1,895,000	0.62
29	Mayban Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Mayban Trustees Berhad for Public Ittikal Fund (N14011970240)	1,859,000	0.61
30	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (LPF)	1,545,000	0.50

常见问题(FAQ'S)

1. AXIS-REIT每隔多久进行收入分派?

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后的两个月内支付，意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冲淡情况。

2. Axis-REIT如何支付收入分派?

收入分派款项将通过支票支付给每一位单位持有人，列明权益和应付净/总额的分派税务凭单也将随支票附上。

3. 收入分派是否有不同的类型?

是的。在本基金层面，被分派的收入可来自以下来源:

(a) 现年税前已实现收入;
(b) 现年免税收入，若有;
(c) 已缴税的"累积保留收益"部分;
(d) 由免税收入组成的"累积保留收益"部分。

4. 单位持有人的税务处理如何安排?

按照于2009年1月8日在宪报上公布，《2009年金融法令》下，修正后《1967年所得税法令》第109D（2）条文，以下的预扣税率将适用于免税的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 2010	2009	2008
居民企业	无^	无^	无^
居民非企业	10%	10%	15%
非居民个人	10%	10%	15%
非居民企业	25%	25%	26%
非居民机构	10%	20%	20%

^ 居民企业单位持有人将享有税务透明度，唯须视当前的企业税率而定。

5. 我如何计算我的分利?

截至2009年12月31日止的财政年度，分利总额为每单位15.80仙，其中0.045仙来自资本津贴的运用及将不需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	扣除预扣税后分派给单位持有人的净分派
居民企业	1,580.00	1,580.00 *
居民个人/机构	1,580.00	1,422.45
海外企业	1,580.00	1,186.13
海外机构	1,580.00	1,422.45
海外个人	1,580.00	1,422.45

* 居民企业单位持有人将享有税务透明度，唯须视当前的企业税率而定。

6. 我2009年的净收入分派率是多少?

截至2009年12月31日止的财政年度，分利总额为每单位15.80仙。

单位持有人类型	根据首次公开招股价格1.25令吉的净分派率	根据2009年12月31日闭市价1.93令吉的净分派率
居民企业	12.64%	8.19%
居民个人/机构	11.38%	7.37%
海外企业	9.49%	6.15%
海外机构	11.38%	7.37%
海外个人	11.38%	7.37%

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阅。

常见问题(FAQ'S)

8. Axis-REIT目前的发行单位总数为多少?
一共有307,081,200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，或证监会房地产投资信托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批准。

10. 身为一名单位持有人，我拥有什么权利?
一名单位持有人的主要权利包括获取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的业务终止行动，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. 信托契约如何能够被修改?
除非有不少于2/3（三分之二）的单位持有人人数，根据契约正式召开和举办的会议上议决通过修改契约，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. 在何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10分之1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。

若会议须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兴。
b) 与新策略伙伴合作加速Axis-REIT的资产增长。
c) 成为全球首个符合回教房地产投资信托指南的办公楼/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?
其主要的遵章要求如下:

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. 不接受所进行的活动皆为非准许活动的新租户。

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取它容意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收（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的总营收为1,000,000令吉，那么源自非准许活动的租金占了21%，即已超过回教教义咨询理事会所设定的20%基准。在这种情况下，回教教义顾问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?

按造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:

(a) 以利息（riba）为基础的金融服务;
(b) 赌博/ 博彩;
(c) 生产或销售非清真产品或相关产品;
(d) 传统保险;
(e) 回教教义不容许的娱乐活动;
(f) 生产或销售烟草产品或相关产品;
(g) 股票经纪业或不符合回教教义的股票交易；及
(h) 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，针对其他或被认为是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。若房地产内的所租户皆经营非容许活动，如赌场建筑物，即所有租户皆经营非容许活动，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收比例仍低于基准（20%）。

20. 若回教房地产投资信托拥有的房地产是空置的，并计划出租予一名新租户，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依造20%的基准，因为源自非容许活动的租金贡献仍不详。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，如博彩经营商的新租户。

21. 应采用什么方法来计算一名经营混合活动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收取每月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，在这家超级市场所支付的租金总额（3,000令吉）中，如何定夺多少是源自非准许活动?

我们可根据非准许活动占所有租用面积的比例，来计算一名经营混合活动的租户之非容许活动的租金部分。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则为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。

常见问题(FAQ'S)

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约?
是的。回教房地产投资信托被允许参与货币远期买卖合约，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约。

** wa'ad 是指承诺

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	:	Axis房地产投资信托 (Axis Real Estate Investment Trust)
AUM	:	资产管理规模
马来西亚证券交易所/交易所	:	Bursa Malaysia Securities有限公司（马来西亚证券交易所有限公司）（公司编号：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
负债率	:	外部贷款对总资产
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
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所组成
OMV	:	公开市场价值
PTR	:	组合周转率
产业管理公司	:	Axis Property Services
REIT(s)	:	房地产投资信托
RM和Sen	:	个别为马来西亚令吉和仙
证监会	:	证券监督委员会
SCA	:	《1993年证券监督委员会法令》
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），乃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
Tel : 03-7958 4882
Fax : 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
Tel : 03-2031 1988
Fax : 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
首席执行员/执行董事

Dato' Abas Carl Gunner 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 的替代董事

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

提名和薪酬委员会 :
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor（主席）
Stephen Tew Peng Hwee
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah

管理公司的公司秘书 :
Yeoh Chong Keat
(Membership number: MIA2736)
Rebecca Leong Siew Kwan
(Membership Number: MAICSA 7045547)

回教教义顾问 :
Islamic Banking and Finance Institute Malaysia
3rd Floor, Dataran Kewangan
Darul Takaful
Jalan Sultan Ismail
50000 Kuala Lumpur
Tel : +603-2031 1010
Fax : +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
Tel : +603-7958 5928
Fax : +603-7958 3882

信托公司 :
OSK Trustees Berhad
6th Floor Plaza OSK
Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur
Tel : 03-2333 8333
Fax : 03-2175 3288
Email : OSK_Trustees@osk.com.my
Website : 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

审计公司:
KPMG
Level 10, KPMG Tower
8, First Avenue, Bandar Utama
47800 Petaling Jaya

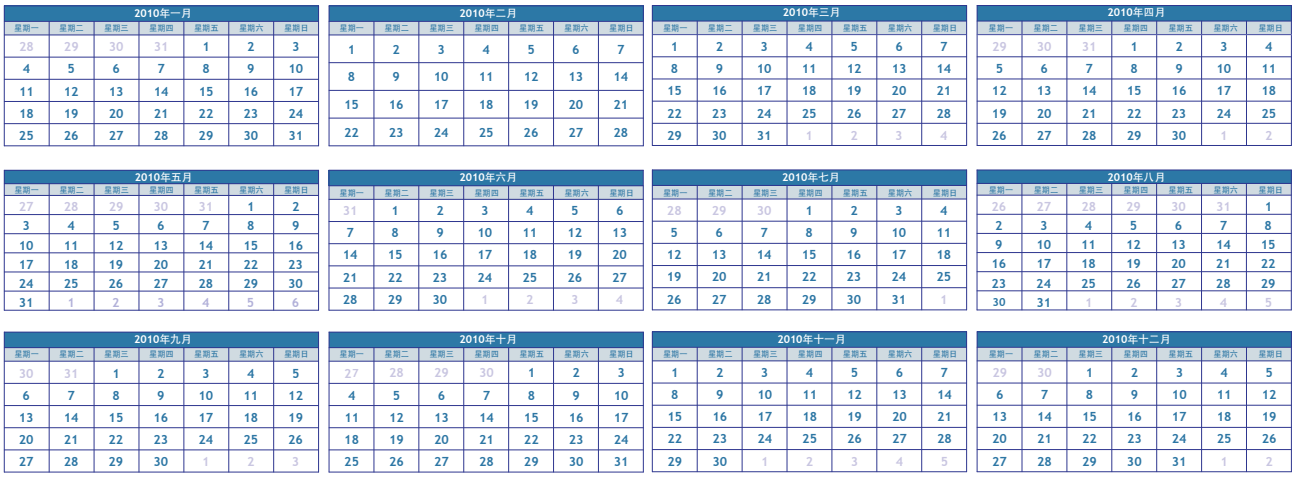
内部审计公司 :
Baker Tilly Monteiro Heng
22 Jalan Tun Sambanthan 3
50470 Kuala Lumpur

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
Tel : +603-7841 8000
Fax : +603-7841 8008
Email : ssrs@symphony.com.my
Website : www.symphony.com.my

于马来西亚证券交易所的名称及股票编号:
AXREIT 5106

2010年月历



2010年一月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
28	29	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	30	31

2010年二月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
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

2010年三月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
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	1	2	3	4

2010年四月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
29	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	30	1	2

2010年五月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
27	28	29	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	30
31	1	2	3	4	5	6

2010年六月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
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	1	2	3	4

2010年七月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1

2010年八月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
26	27	28	29	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
30	31	1	2	3	4	5

2010年九月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
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	30	1	2	3

2010年十月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

2010年十一月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
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	1	2	3	4	5

2010年十二月						
星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
29	30	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

2010年财务事件的建议日程表

2010年1月
- 公布09财政年度未审计业绩
- 公布09年第4季终期收入分派

2010年2月
- 决定09年第4季终期收入分派权益的股票注册截止日期
- 支付09年第4季终期收入分派
- 发放2009年常年报告书

2010年4月
- 公布10年第1季未审计业绩
- 公布10年第1季中期收入分派

2010年5月
- 决定10年第1季中期收入分派权益的股票注册截止日期
- 支付10年第1季中期收入分派

2010年7月
- 公布10年第2季未审计业绩
- 公布10年第2季中期收入分派

2010年8月
- 决定10年第2季中期收入分派权益的股票注册截止日期
- 支付10年第2季中期收入分派

2010年10月
- 公布10年第3季未审计业绩
- 公布10年第3季中期收入分派

2010年11月
- 决定10年第3季中期收入分派权益的股票注册截止日期
- 支付10年第3季中期收入分派

2011年1月
- 公布2010财政年度未审计业绩
- 公布10年第4季终期收入分派

AXIS
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

AXIS REIT MANAGERS BERHAD
(Company Number 649450-W)
(Incorporated in Malaysia under the Companies Act, 1965)

Suite 6.04 Penthouse, Wisma Academy, 4A Jalan 19/1,
46300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia.
Tel : +603 7958 4881 / 7958 4882 / 7958 4886
Fax : +603 7957 6881
E-mail : info@axis-reit.com.my
Website : www.axis-reit.com.my