

2011年
常年报告

价 值 如 金



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



马来西亚首家回教办公楼/工业房地产投资信托基金



Axis-REIT是首家全球上市的回教办公楼/工业类房地产投资信托基金。Axis-REIT是马来西亚市值超过10亿令吉的五大房地产投资信托基金之一，也是马来西亚投资银行推荐的2012年5大投资选择之一。

内容

01	我们的使命及愿景	71	CBRE 2011年产业市场纵观
02	Axis-REIT的主要特点	80	企业社会责任
03	Axis-REIT架构	83	收入分配再投资计划详细说明
04	财务摘要	87	公司治理
06	董事局	94	审计委员会报告
12	主席献词	97	内部监控声明
16	管理公司报告	98	董事责任声明
55	Axis-REIT团队	99	财务报表
61	产业管理公司	134	单位持有人统计
62	回教教义顾问报告	136	常见问题
63	投资产业组合	140	词汇表
66	产业组合详情	141	企业名录

这份截至2011年12月31日为止的常年报告，由Axis-REIT的管理公司Axis REIT Managers Bhd (649450-W) 编辑。我们虽已致力于确保资料准确，但不作任何明示或暗示的保证。本报告提供的信息并非投资建议，信息接收人在凭藉这些资料作出任何决定前，应考虑征询独立意见。除非另有声明，所有货币皆以令吉为单位。此年度报告的编定日期为2012年2月。

使命

通过产业组合不断成长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理和风险管理及保存资本价值，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，并成为回教投资者和非回教投资者的房地产信托投资的最佳选择。

关于我们

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

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

从5项产业的中等组合作为开端，本基金至今拥有27项产业，投资组合成长率在业内处于领先地位。

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

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

这些产业的主要租户包括许多已经租用Axis集团产业多年的跨国公司和本地上市公司。它们涉及到的领域涵盖影像、医疗、家用电器、汽车、药剂、保险、保健、电子、资讯工艺、零售仓储、快速消费品(FMCG)、电信及健身业。

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

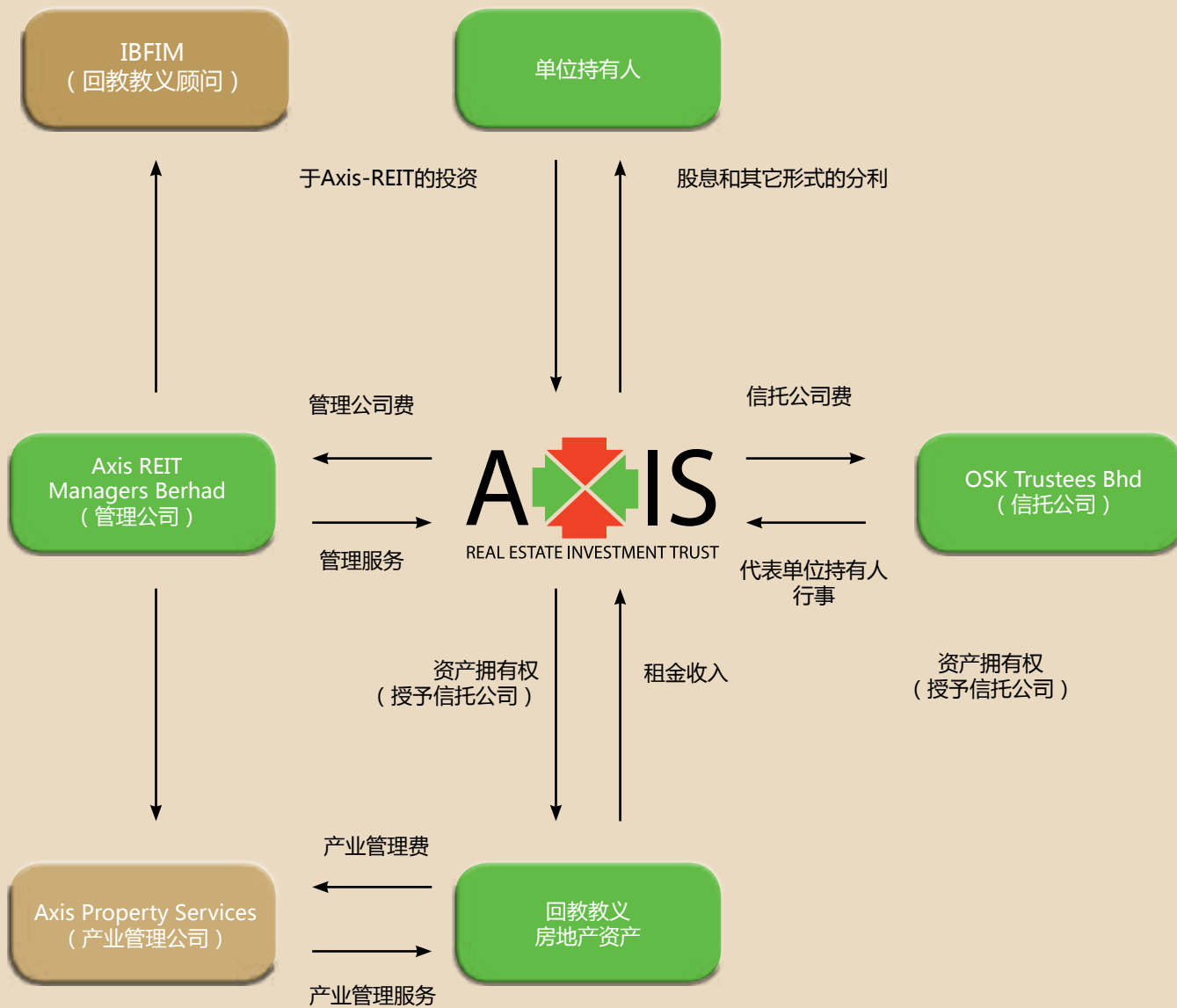
管理公司致力于通过以下5大管理原则，达致长期可持续性的收益分派及资本稳定。

- 审慎的资本和风险管理；
- 可增进收益的资产买进；
- 卓越的投资者关系；
- 维持最高水平的企业治理；以及
- 积极主动的资产和租户管理。

AXIS-REIT的主要特点

基金类型	房地产投资信托
基金种类	收入及成长
基金使命	通过让产业组合不断增长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理、有效的风险管理及保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。
基金愿景	成功使Axis-REIT在单位持有人的总回报方面达到全球最成功房地产投资信托的表现标准，兼成为回教和非回教投资者的房地产信托最佳选择。
获准基金规模	453,814,096 单位
市值	1,188,993,000 令吉
管理资产额	1,298,431,000 令吉
获授权投资	至少50%的基金资产总值在任何时候都必须投资房地产及/或单一目的的公司
首次公开招股零售价	每单位1.25令吉
财政年结束日期	12月31日
分利政策	季度收入分派。 第1季度到第3季度 - 至少为本年度至今的可分配收入的95%； 以及 第4季度 - 至少为本年度至今的可分配收入的99%。
借贷限制	最高占基金资产总值的50%
重新估值政策	投资产业应每年由独立注册估价师重新估值至少一次
最低初期投资	至少100单位
报价	马来西亚证券交易所有限公司主要交易版
证券交易所股票编号	AXREIT 5106

AXIS-REIT结构



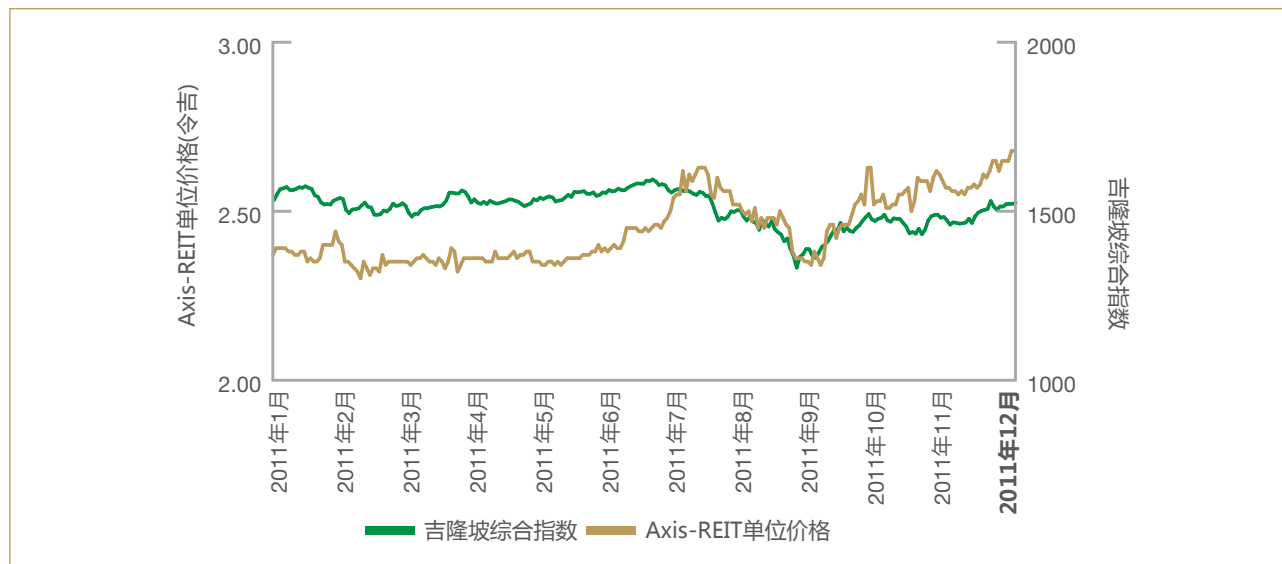
财务摘要

速览

净收入总额(令吉)	81,051,000
可供分配的收入("已实现")(令吉)	65,875,000
收益分利*(令吉)	65,745,000
每单位可派发收益* ("每单位分利")(仙)	17.20
投资产业数目	27
流通单位(单位)	453,814,096
资产管理规模(令吉)	1,298,431,000
融资总额(令吉)	311,338,000
融资总额对总资产比率	23.98%
单位持有人基金总额(令吉)	944,097,000
市场总值(令吉)	1,188,993,000
每单位净资产值(令吉)	2.08
首次公开招股零售单位价格	1.25
截至2011年12月31日的单位价格(令吉)	2.62
单位持有人人数	2,702
分利政策	- 第1季度至第3季度 - 至少95%的本年度至今可分利收益以及 - 第4季度 - 至少99%的本年度至今可分利收益

* 包括 2012 年 2 月 29 日应付的 2011 年年中收益分利。

每月交易表现



2011年交易统计

收市价 - 2011年12月31日	2.62令吉
52周最高价(2011年8月1日)	2.63令吉
52周最低价(2011年2月18日)	2.30令吉
2011年平均每月交易量	4,158,642
2011年3月最高月交易量	6,629,000
2011年6月最低月交易量	1,197,600

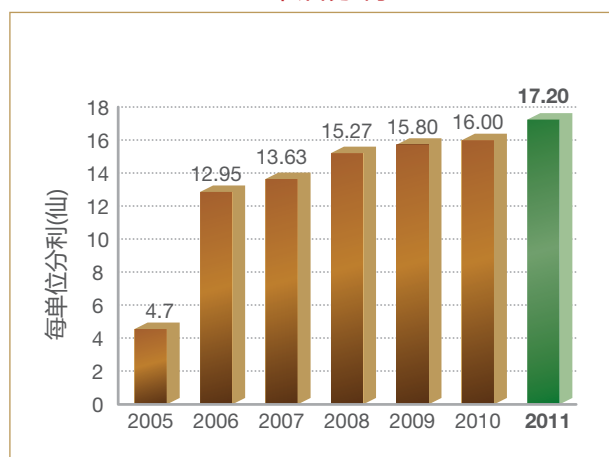
总回酬(截至2011年12月31日)

派息率*	6.56%
2011年总回酬**	18.00%
平均总回酬(最近3年)	43.00%
平均总回酬(最近5年)	24.00%

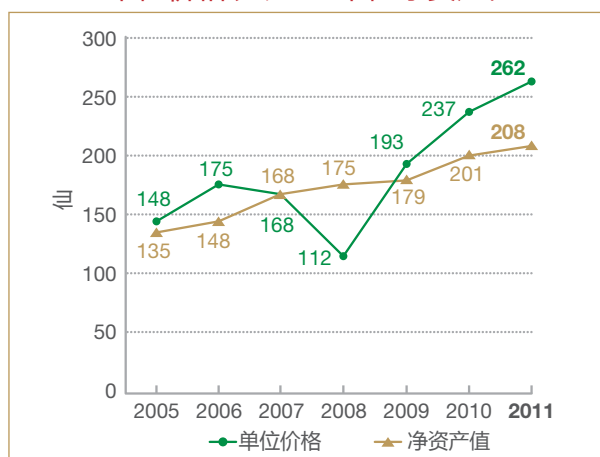
* 以截至2011年12月31日的收市价为基础

** 基于单位价格的变动(2011年的开市价和收市价)及每单位派息率。

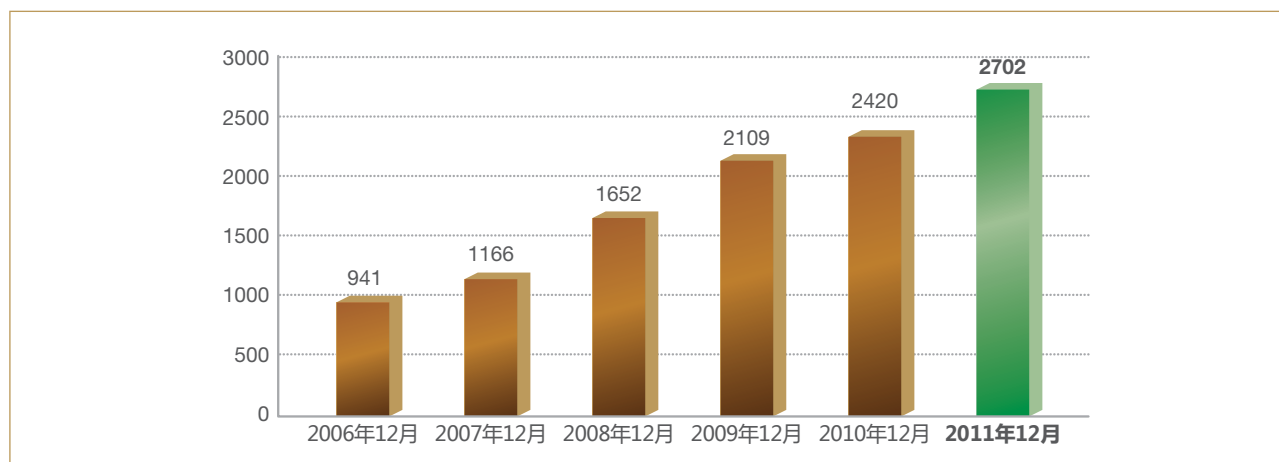
上市后分利



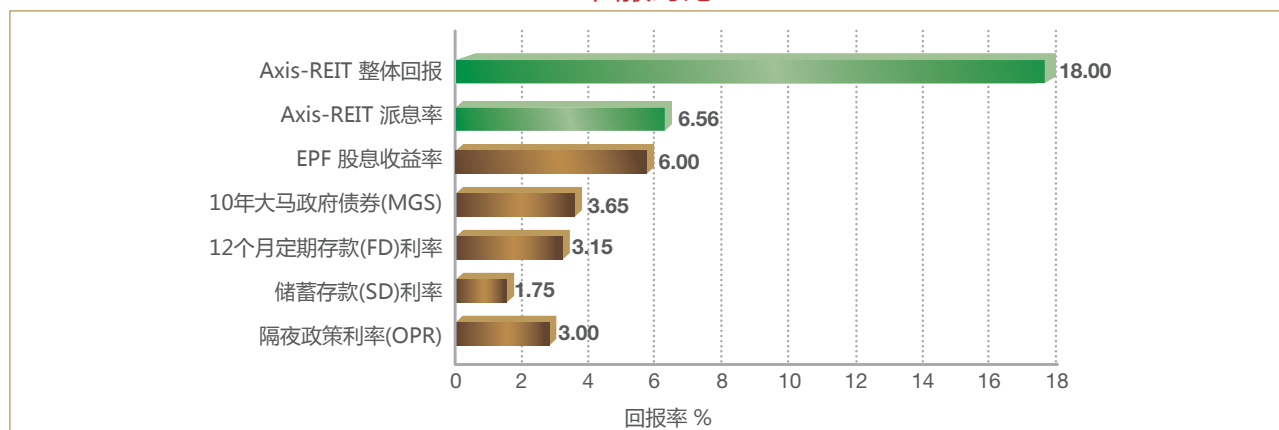
单位价格表现 vs 单位净资产值



单位持有人人数



回报对比



董事局



从左到右：

George Stewart LaBrooy
首席执行官/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

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



从左到右：

Leong Kit May
财务总监/执行董事

Stephen Tew Peng Hwee
非独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Hj Yusof
独立非执行董事

Alvin Dim Lao
非独立非执行董事

董事局



YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin 独立非执行董事

YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin, 76 岁, 马来西亚公民, 于2007年8月10日受委成为Axis REIT Managers Berhad董事局的独立非执行董事。2007年9月18日, 他被委任为董事局主席, 随后在2007年10月23日受委为审计委员会主席。从2011年开始, Tunku受委成为提名委员会主席。他凭籍他在多个跨国公司内扮演的不同角色, 于国内行政及商业领域建立起范围广博的傲人事业。

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

后来他进入金融行业, 在马来西亚银行集团内部的一家财务公司担任经理职务。他自主创业后, 业务涉及制造业、生产、贸易、建筑业、金融服务和资讯工艺行业等等。目前他是 Strateq Sdn Bhd (之前叫做 Kompakar Inc Berhad)和Strateq Systems Sdn Bhd (之前称为 Kompakar E system Sdn Bhd)的执行主席, 也在 Iris Corporation Berhad董事局任职。

Tunku Shahabuddin现在是Berjaya Assets Berhad、Baker Hughes Inteq Sdn Bhd、Jotun (M) Sdn Bhd和DHL Worldwide Express (M) Sdn Bhd几家公司的主席。Tunku Shahabuddin之前是国立科技产业研究院(NISIR, 现称 SIRIM)创始会员。他是上一届雪兰莪赛马会国际关系部主席。领导马来西亚澳洲商业局工作19年后, 他成为该局的终身荣誉主席。Tunku Shahabuddin 担任马来西亚汽车协会会长23年之久, 他也是国际旅游联盟, 马来西亚加拿大商业理事会监管董事会成员, 马来西亚南南协会 (MASSA) 前委员会成员。1972年, 他被指派为澳洲荣誉总理长。

Tunku Shahabuddin曾获无数荣誉头衔, 包括Darjah Kerabat Terengganu Yang Amat Mulia Darjah Yang Pertama (D.K.) - 这是一项由登嘉楼州颁发的最高荣誉头衔, 以及由森美兰州最高统治者颁发 Darjah Seri Paduka Tuanku Ja'afar Yang Amat Terpuji (S.P.T.J.) 头衔。Tunku Shahabuddin是2000年度“澳洲贸易委员会国际大奖”(Austrade International Award 2000得主 - 这是在澳洲出口表彰大会(Australia Export Award)上颁发给对澳洲国际贸易业绩有杰出贡献的, 以澳洲以外地区为基点的外籍人士之奖项。因为他对马澳关系的贡献, 他也获得澳大利亚总督的表彰, 获得澳大利亚勋章(Order of Australia Award)综合类下的 Honorary Officer (AO)勋章。

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

Dato' Abas Carl Gunnar Abdullah, 52岁, 挪威人, 自2005年3月15日起担任Axis REIT Managers Berhad的非独立非执行董事。2006年11月20日, 受委成为非独立执行副主席。

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

1989年, 他开始与跨国公司APV Hills & Mills合作开发开发租赁项目。1992 年, 他与Stephen Tew Peng Hwee和其它投资人组建团队, 修建了Crystal Plaza。之后又开发了Axis Business Park、Axis Plaza 和 Menara Axis, 所有这些项目在Axis-REIT上市后成为核心投资组合。目前他是管理公司董事局执行委员会和薪酬委员会成员。他也是许多从事产业开发和产业投资的私人企业的董事。自1999年开始他还担任了Axis Development Sdn Bhd ("ADSB") 的董事。





Stephen Tew Peng Hwee

非独立非执行董事

Stephen Tew Peng Hwee, 50岁, 马来西亚人, 担任Axis REIT Managers Berhad的非独立非执行董事。

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

过去19年以来, 他与其他投资商联手合作, 专为投资收益而建造了许多让跨国公司租用的大楼。1992年, 他与Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah和其它投资人组建了团队, 兴建了Crystal Plaza, 之后又兴建Axis Business Park、Axis Plaza和Menara Axis。这些大厦在Axis-REIT上市后成为了核心投资组合。他也是马来西亚吉隆坡昔加末第一家一站式家居装饰中心Stadec的业主。Stephen现在是董事局执行委员会和薪酬委员会的成员。他也是许多私人投资控股公司的董事。

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事

Alvin Dim Lao, 40岁, 菲律宾人, 2011年12月30日受委成为Axis REIT Managers Berhad董事局非独立非执行董事以及审计委员会成员之一。

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

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

他也是马尼拉几家私人公司的董事。



董事局



Mohd Sharif Bin Hj Yusof

独立非执行董事

Mohd Sharif Bin Hj Yusof, 72岁, 马来西亚人, 2007年8月10日成为Axis REIT Managers Berhad董事局独立非执行董事, 也是Axis REIT Managers Berhad审计委员会和提名委员会的成员。

Mohd Sharif是英格兰及威尔士特许会计师公会资深会员, 他的职业生涯横跨企业融资和会计两个领域。在1967年至1971年之间, 他受雇于雪兰莪州政府; 1972年至1973年间在Anglo Oriental Sdn Bhd担任高级会计师一职; 1973年至1977年, 他加入Bumiputera Merchant Bankers Berhad, 担任企业融资官。之后, 他加入Manulife Insurance Malaysia Berhad (前称 British American Life & General Insurance Company Berhad), 担任高级副主席和公司秘书长达12年之久。

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

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

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, 43岁, 马来西亚人, 于2006年11月20日受委担任 Axis-REIT Managers Berhad 独立非执行董事, 薪酬及提名委员会主席。

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar B Tan Sri Dato' Mohamed Mansor, 或被亲切地称为Dato' FD Iskandar, 是Glomac Berhad的集团主理董事/首席执行官, 这是一家2000年6月在马来西亚证交所主板上市的产业公司。

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

回到马来西亚加入Kumpulan Perangsang Selangor Berhad (KPS)担任该公司企业管理人之前, 他在澳洲执业做律师。1992年他离开KPS, 加入Glomac, 担任该集团业务开发部门总经理, 在企业内一步步获得晋升。1997年2月, 他受委加入Glomac Berhad董事局。

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

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

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





George Stewart LaBrooy
首席执行官/执行董事

George Stewart LaBrooy, 60 岁, 马来西亚人, 自2004年10月25日起一直担任 Axis REIT Managers Berhad 的董事, 并于2005年3月22日接受管理公司董事局委任担任执行董事。2007年9月18日, 他再次被任命为首席营运官/执行董事。2008年8月5日, 又一次担任为首席执行官/执行董事的职位。

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

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

2003年11月, 他发起了一个项目, 物色ADSB普通股股东拥有的合适产业, 用来向马来西亚第一家房地产投资信托注资。2005年8月3日, 项目圆满成功, Axis-REIT在马来西亚证交所主板上市。

除了担任CEO, 他还要负责监管Axis-REIT的收购策略、投资人关系。他也是执行委员会的成员之一。

他也是亚太房地产协会 (APREA) 的董事会成员、马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 主席, 是他发起了这个协会组织, 成了与监管单位和财政部沟通中为马来西亚房地产投资信托发出独一无二的声音, 提出行业变革, 促进产业发展。

他是当地传统房地产投资信托和回教房地产投资信托的著名主讲人, 屡受受邀前往新加坡、香港、纽约、伦敦和马来西亚其它地区发表论文。

他也是许多从事产业开发和产业投资的私营企业的董事。

Leong Kit May
财务总监/执行董事

Leong Kit May, 35岁, 马来西亚人, 自 2011年11月15日由管理公司的董事局任命为执行董事。

2006年加入Axis-REIT; 2008年8月5日她擢升为公司财务总监。由她引导的项目是要将Axis-REIT 打造成为全球第一家回教办公楼/工业房地产投资信托基金。

她于澳洲皇家墨尔本理工学院 (RMIT) 考获商业 (会计) 学士学位, 是马来西亚会计师协会 (MIA) 和澳洲特许执业会计师公会 (CPA Australia) 的会员。她负责财务、股本及资本管理、财务呈报及合规事宜。她也曾被委派担任负责风险管理及合规事宜的风险管理人员。Kit May也受邀成为回教房地产投资信托及资本管理领域方面的演讲人。

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





主席献词

“Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.”

-Franklin D. Roosevelt

致各单位持有人,

本人谨代表董事局, 提呈截至2011年12月31日止的第七年度财政年度常年报告。

我们今年的主题为“一诺千金”, 并且我希望通过这个主题来引出Franklin D. Roosevelt的上述名言。房地产投资信托("REIT")是一只100%靠地产支持的股票。在动荡时期, 我们经常在黄金和土地之间进行比对, 寻找更为安全的投资。由于目前全球市场的不确定因素过多, 许多投资人选择将他们的投资转至房地产投资信托, 突出其在高通涨时期和股权市场股息支付不明确时期防御性股票的优点。

综述

对于全球资本市场而言, 2011年可说是动荡的一年。而最震撼的莫过于全球股市前所未有的变化和3月份日本海啸及地震造成的毁灭性破坏, 这一年是自然灾害发生最多、前所未有的年 - 美国、澳大利亚和泰国的洪水, 肆虐菲律宾的台风还有欧元区周边经济体几乎持续了两年的主权债务危机, 将全球经济推向了一个临界点。

经济发达的增长被家务收入非杠杆化、不断抑制信贷增长、低迷的房地产行业、财政障碍以及新的财政压力所拦腰截断。2011年上半年, 美国经济增长几乎完全停滞, 幸亏在第三季度的时候得以控制。由于主权债务动荡削弱了消费者和商家的信心, 欧元区在第四季度的经济依然处于轻度衰退的边缘。

亚洲新兴经济体不会完全从发达国家的危机中安全脱身。由于西方经济的外溢以及对外的需求, 西方国家的经济增长被严重打击。依靠内需驱动和那些靠出口驱动的经济体之间存在分歧。中国、印度和印尼持续创下可观的经济增长率。

全球经济从08年和09年的危机中缓缓恢复, 步履蹒跚。长达两年的欧债危机依然没有结束的征兆。决策者如何拿出可行的方案解决危机还依然是个未知之谜。由于主要发达经济体依然面临下旋式风险, 我们预测2012年全球经济增长依然会维持在一个不平均的水平。负债累累的经济体实行财政紧缩政策将抑制短期性增长。全球经济依然保持着一个十分低微的经济增长。金融动荡, 包括股价波动, 会令消费者和商家对市场失去信心。由于政治原因和意大利、希腊和西班牙等国的政权更迭问题导致问题加剧, 进入2012年的欧洲依旧是一个真正令人担忧的问题。政策的不明确为债券市场带来了极大的压力, 许多欧洲主权债券收益的财务状况将依然呈现下降趋势。

在这样复杂多变的环境下, 我们见证了资本外逃购买低风险股利股票。随着投资者涌入股权市场, 马来西亚房地

产投资信托的股票价格在2011年升至新高, 为单位持有人带来两位数的回报。

2011年, 大马吉隆坡股票交易所表现良好, 马来西亚房地产投资信托的市值超过了15,000,000,000令吉, 流动性大大增强。

在这样的全球动荡之中, 我非常欣慰的再次向诸位不报告, Axis-REIT再一次度过了相当成功的一年。

业绩回顾

本基金今年树立了许多里程碑。

截至2011年12月31日止, 本基金在大马吉隆坡股票交易所表现良好, 获得18%总回报率。年度收市单位价格记录, 为2.62令吉。

另外, 基金总营收从2010年的89,213,000令吉增长至2011年的114,311,000令吉, 增长了28%。可供分利收益从2010年的52,598,000令吉增长至2011年的65,875,000令吉, 增长了25%。对16,013,000令吉的投资产业的重估收益进一步提高了基金的财务业绩, 截至2011年12月31日, 每单位净资产价值 (NAV) 为2.08令吉, 增长了4仙。

我们见证了我们的产业组合的增长, 从年初的二十六 (26) 项产业增至年底的二十七 (27) 项。在这一年当中, 管理公司成功新增两 (2) 项产业, 并出售一 (1) 项产业。我们所管理的资产总额从2010年的1,208,897,000令吉增长至2011年的1,298,431,000令吉, 增长了7.4 %。在此, 我很高兴地告诉大家, 截至2012年12月31日止, 我们的投资组合租用率上升至创纪录的97.2 %, 并且管理工作依然在持续进行中, 以便在2012年进一步提高租用率。

成功配售了75,180,200个新单位, 并实施了收益分配再投资计划 (IDRP), 新发2,732,896个单位上市之后, 截至2011年12月31日, 流通单位数量从375,901,00个直升至453,814,096个。

由于新增发单位, 单位价格上涨, Axis-REIT的市值首次突破了十亿令吉大关。截至今年年底, 本基金市值为1,190,000,000令吉, 成为“十亿令吉俱乐部”五大房地产投资信托的一员。

主席献词

单位持有人的分利

管理公司董事局很高兴的宣布，回顾年内收益，已经支付/可支付的可供分派收益为 65,875,000 令吉：

- i) 第一批中期收益分配为每单位4.20仙，于2011年5月31日支付
- ii) 第二批中期收益分配为每单位4.50仙，于2011年8月26日支付
- iii) 第三批中期收益分配为每单位4.30仙，于2011年12月9日支付
- iv) 第四批中期收益分配为每单位2.80仙，于2011年12月22日支付
- v) 第五批终期收益分配为每单位1.40仙，于2012年2月29日支付最后保留130,000令吉的储备金。

连同2011年的配售一起，管理公司已于2011年12月22日按每单位2.80仙的价格付出第四批中期收益分配。管理公司还保留了已实现未分配收入中约99%当作 2011 年度终期收益分配，总额为6,353,397令吉，换算过来就是2012年2月29日分配的1.40仙；因此，2011年3季度的DPU为4.20仙。

这样一来，每单位可分配收益(DPU)总额从2010年的 16.0仙上升至2011年的17.20仙，增长了7.5%。这是本基金自上市以来获得的最高的每单位可分配收益，且尽管2011年最后一个季度的流通单位增长了20.7%，又是股权市场最为动荡的年份之一，我们还是取得这样不俗的业绩。

2011年单位持有人会议

在2011年7月26日，我们举行了单位持有人见面会，寻求一般性授权来配售75,180,200个新单位("2011年配售")，并对信托契约进行修改。

我很高兴地告诉大家，各单位持有人一致通过了所有决议。

管理公司于2011年12月7日成功安排2011年配售单位上市，2011年12月12日基金规模增至453,814,096单位。2011年的配售价格为2.45令吉，显示到2011年11月18日连续五(5)天的成交量加权平均市场价 (VWAMP) 有3.92%的折扣，超额认购4.45倍。2011年配售收益用于削减借款并为Axis-REIT提供足够的上升空间，为2012年新并购计划融资。截至12月31日，本基金杠杆率为24%，远远低于证券委员会规定的50%的门槛。

2012 年马来西亚的经济前景 - 审慎乐观

2011年马来西亚实际国内生产总值达到了官方5.0%-5.5%的目标，但是大部分舆论认为2012年的增长会走低，在3.5% - 4.0%之间。这主要是因为预计2012年度全球实际国内生产总值可能滑至3% (2011年为3.3%)，欧元区危机依然会影响全球经济体系，美国的增长继续低于平均水平，且中国发展速度放缓。由于产品和服务出口增

速放缓，产品和服务的进口也增长也出现滞后，因此会影响马来西亚的对外需求。

然而，据估计国内需求将保持6%的增速(2011年为7.3%)，大部分的需求都是源于经济转型计划 (ETP) 推出的投资中固定资本构成总值的增长，尤其是在石油、天然气和能源领域、基础设施项目 (MRT和LRT扩建)，以及政府土地建设计划。由此可见，全球增长放缓以及受到压抑的区域性经济将会抵销掉部分增长。

在2012年我们须担心的问题都是一些外部冲击，如欧元区的经济和政策发展问题、中美贸易摩擦的加剧、中东地区社会和政治冲突的不断加剧以及对马来西亚临时选举的期望等等。

最大的问题是欧元区的发展问题，该地区的银行不得不在2012年中期将其一级资本率推高到9%，这样就会导致下半年的资金紧缩问题。利好消息是货币政策现已从遏制通货膨胀转移到在降低通胀忧虑中发展。这导致利率保持在创纪录的低水平的政策，并将额外的流动性增至银行体系之中。

好消息就是亚洲经济体有空间和资源，用宽松的财政支持对货币政策进行补充。

一些研究机构预测，若通胀占据主导地位，2012年下半年隔夜政策利率 (ORP) 将会下降，届时马来西亚中央银行会将ORP保持在 3%另外，有舆论认为，虽说马来西亚表现良好，随着对房地产投资信托的关注，2012年的股利股份将会看涨。

Axis-REIT – 2011年在大马吉隆坡股票市场表现良好

2011年，Axis-REIT在大马吉隆坡股票市场表现良好，荣膺2012年马来亚投资银行推荐榜上的十大股票之一。我们的单位价位从2010年12月31日的2.37令吉升至2011年12月31日的2.62令吉，涨幅为11%，当前按26%的溢价计算其净资产价值。

公司治理迈入核心阶段

董事局一直专注于加强我们的公司治理和教育培训。今年，管理公司的内部审计师Baker Tilly Monteiro Heng于2011年10月17日为所有董事和高层管理人员安排了一次关于“证券委员会的公司治理蓝图”方面的培训。

我们目睹了Yin-Yong Lee Lao从董事局退休，2007年10月以来他一直在董事局服务。2011年12月30日，我们也十分的高兴迎来Alvin Dim Lao入主董事局代替他的职务。

为了表彰财务总监Leong Kit May女士对公司所做的贡献，以及她作为遵守证券委员会关于公司治理蓝图、鼓励女性担任上市公司董事局职务活动的发起人之一，董事局也邀请她加入董事局工作。至此，董事会现有8名成员，其中3名为独立董事。

本人还有一个好消息要借此机会宣布一下，Axis-REIT 再次获得亚太房地产协会新兴市场类最佳实践奖，以及下列六个类别获得了2011年度优秀奖 - 这是我们第二年荣膺此类奖项：

- i) 新兴市场 - 会计与财务报告类
- ii) 新兴市场 - 组合业绩报告类
- iii) 新兴市场 - 评估类
- iv) 新兴市场 - 市场披露类
- v) 新兴市场 - 公司治理类
- vi) 国家奖项 - 马来西亚最佳提名奖

我们与APREA的合作为Axis-REIT和管理公司。我们的首席执行官Stewart Labrooy入选协会执行委员会董事会成员。

马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA)

在监管方面，2010年，本管理公司在发起和组建马来西亚房地产投资信托管理公司协会 (MRMA) 期间显示出行业领袖风范。我很高兴地告诉大家，我们的首席执行官，Stewart LaBrooy，在12月举行的协会年度大会上当选领导人。

协会不断壮大，已经有15成员，其中13个是马来西亚房地产投资信托的管理公司。

企业社会责任

Axis-REIT继续开展企业社会责任项目，为马来西亚的孤儿院、学校以及需要帮助家庭的儿童提供可持续发展的项目。

本基金向马来西亚交易所赞助的2011年度吉隆坡马拉松大赛捐赠了15,000令吉，并购买了一辆14个座位的Van车赠予非营利组织RACTAR (Pertubuhan Rumah Amal Cahaya Tengku Ampuan Rahimah)。

本项目最独特的地方在于我们的设备管理团队将会为车辆提供5年的保修保养服务。这项承诺将包含所有维修、道路税、保险以及保养费用（油费除外），符合我们持续维护所有资产的企业理念。

鸣谢

Axis-REIT的成功离不开各方的努力。首先我想感谢董事局的各位同仁，感谢他们在过去一整年中提出的建议和所做的贡献。我还想代表董事局全体成员向Yin-Yong Lee Lao致以特别的谢意，感谢他在过去4年为Axis-REIT做出的贡献。

我还要感谢各位管理人员，感谢他们的出色工作，交出与去年一样的业绩，让基金会再创记录。由于他们的卓越收购，不断促进基金投资组合的发展，成功执行了基金会的战略方针，确保基金会的持续发展。

我还要感谢各位租户和商业伙伴们长期以来的支持与鼓励，感谢媒体朋友们，谢谢你们对我们的包容以及宣传，感谢我们的单位持有人，感谢你们一直以来对我们的信任和信心。

我深信，来年我们必将重写胜利，再奏凯歌。



**YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin**

主席

2012年2月15日



"The best investment
on earth is earth"

- Louis Glickman

管理公司报告

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

2011年重点事项

信托基金的管理资产规模及市值均已突破 1,000,000,000令吉大关。

财务表现

- 总收入从2010年的89,213,000令吉增至2011年的114,311,000令吉，增加了28%。
- 可供分派的收入从2010年的52,598,000令吉增至2011年的65,875,000令吉，涨幅为25%。
- 尽管已增加了于2011年12月7日上市的75,180,200个额外单位，其后再度增加于2011年12月12日上市的2,732,896个额外单位，每单位分利仍增至17.20仙。
- 2011年投资产业录得重新估价收益16,013,000令吉，令截至2011年12月31日的每单位资产净值("NAV")增加4仙至2.08令吉。

股票表现

- 2011年为单位持有人带来18%的总回报率。
- 单位价格从2010年12月31日的2.37令吉升至2011年12月31日的2.62令吉，涨幅为11%。
- 股份成交价较其资产净值存在26%的溢价。
- 管理资产规模(AUM)及市值均已突破1,000,000,000令吉大关。

资本管理

- 2011年7月16日举行单位持有人会议以寻求对若干事项的一般授权，即配售75,180,200新单位以筹集资本用于削减本基金债务及为未来收购提供周转资金、批准实施收益分配再投资计划及更改信托契约。
- 透过按每单位2.45令吉五(5)日成交量加权平均市价("成交量加权平均市价")折让3.92%的价格配售新单位成功筹集约184,000,000令吉。
- 成功为单位持有人实施收益分配再投资计划的选择权，将其收益分配转换为单位。

- 为于2011年12月认购收益分配再投资计划的单位持有人录得20日15%的总回报率。

投资组合表现

- 将投资组合不同项目的出租率增至97.2%。
- 于2011年成功完成购买二(2)项价值82,000,000令吉的新物业，截至本报告时间以108,000,000令吉进一步完成购买二(2)处物流仓储中心。
- 截至2011年12月31日将投资物业价值增至1,276,180,000令吉。
- 完成Menara Axis和Crystal Plaza提升项目及完成Axis Business Park和Niro Warehouse升级项目。

强化管理

- 向管理公司委任两(2)名主要员工
 - 委任Julian Candiah为战略及资本市场主管；及
 - 委任Rajesh Kumar Tharmalingam为特别项目主管。

公司治理

- 于2011年9月获得得亚太房地产协会(APREA)新兴市场类最佳作业奖并连续第二年在六个子类别获奖。

管理公司报告

管理公司很荣幸向Axis Real Estate Investment Trust (Axis-REIT) 的单位持有人呈上管理公司报告以及截至2011年12月31日止年度审计后的财务报表。

关于 Axis-REIT

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

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

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

- (a) 为单位持有人提供稳定及不断增长的收益分派；及
- (b) 让本基金的每单位净资产值取得长期成长。

我们的竞争优势

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

我们的优势在于依照以下原则工作的管理团队

拥有 + 管理 + 维护 + 提升

我们在内部管理本基金资产所采取的路线乃借由专注于全面财务及资本管理文化、业务发展、设施、租赁、项目管理及投资者关系的团队。过去一年，我们已扩充设施团队及聘任新员工，以期将自身定位为世界级产业管理公司。

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

年内我们已成功收购两（2）项产业，截至本报告时间进一步完成购买已竣工的两（2）项产业。

这将进一步增强 Axis-REIT 的投资组合，提升向单位持有人的收益分配及为物业投资组合提供多元化。本年度的表现表明管理公司致力于为单位持有人的利益实现基金的卓越表现。

稳定性

Axis-REIT乃是大马证交所上市的所有股项中规模最大的办公室/工业房地产投资信托基金公司，所管理的产业空间多达4,449,580平方尺，涵盖27项产业及5种资产类型。我们的资产坐落在位置优越的地方；租户来源多样，租户业务素质高而且多元化。投资组合的加权平均租约到期年限为5.64年（按面积计算），有助降低信托基金所承受的风险。

我们在此领域依然是市场领跑者，并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的成功，主要归功于管理公司的五项核心管理原则：

- 审慎的资本管理和风险管理；
- 可增进收益的资产购买；
- 卓越的投资者关系；
- 高水平的企业治理；及
- 积极主动的资产管理和租户管理。

作为马来西亚唯一的回教办公 / 工业房地产投资信托基金，我们拥有十分多样化的投资者，我们的大部分投资者为本地基金。外资较少参与亦为其提供极其稳定及较低波动的价格表现。

市场翘楚

管理公司对其在以下领域的翘楚地位倍感自豪：

- 继续向单位持有人提供不断增加的年度收益分配及强劲的回总回报率。
- 发起成立马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会，目前其成员达15个，其中13个为MREITs管理公司。Axis-REIT首席执行官Stewart LaBrooy连续第二年获选为主席。
- 拥有一个极其全面并及时更新的网站。
- 已成功引入惠及单位持有人的创新IDRP计划 - 成为大马证交所作出此举的第三家上市实体。
- 在公司治理方面引领业界，连续第二年获得亚太房地产协会（APREA）新兴市场类最佳作业奖。
- 供职于亚太房地产协会执委会并参与其委员会及地区活动。

基金表现

截至2011年12月31日，本基金大幅跑赢吉隆坡证券交易所，2011年录得18%的总回报率。当年的单位收市价达到2.62令吉的创纪录水平。

总收入及分配的增长

本基金的总收入自2010年的89,213,000令吉增至2011年的114,311,000令吉，增加了28%。此乃建基于较大的资产规模及透过续约租金上扬和削减空置率实现的投资组合有机增长。

这导致可分配收益自2010年的52,598,000令吉增至2011年的65,875,000令吉，增加了25%。截至2011年12月31日，本基金的财务表现因16,013,000令吉的重估收益而得到进一步提升，令我们的每单位净资产增加4仙至2.08令吉。

本基金的表现



单位持有人与管理公司开会

鉴于2011年年初本基金以现金收购位于柔佛州丹絨柏勒巴斯港的D8物流仓储中心和位于赛城的Axis Eureka，导致其负债率升至38%，管理公司于2011年7月举行单位持有人会议以批准配售75,180,200新单位("2011年配售")以筹集更多资本用于削减我们的负债率及实施IDRP计划。

配售及 IDRP 计划已成功实施

2011年配售行动及IDRP计划于12月结束，75,180,200新单位于2011年12月7日上市，2,732,896 IDRP计划单位于2011年12月12日上市。2011年配售已成功筹集约184,000,000令吉的所得款项总额 - 为我们有史以来最大规模及最成功的筹资活动。2011年配售获得投资者的热烈追捧，超额认购4.45倍。2011年配售以2.45令吉（较5日成交量加权平均市价折让3.92%）的良好价格发行。于发行时，所配售的单位较我们的资产净值溢价22.5%，突显我们的投资者对我们基金的信心。

IDRP向单位持有人提供的价格颇具吸引力，为每单位2.30令吉，并录得86%的认购率。在马来西亚，Axis-REIT是为股东提供再投资选择权的3家公开上市公司之一。

2011年配售所筹资金用于削减融资，从而令管理公司可开始收购可增进收益的新物业。新年伊始至今，本基金的负债率处于24%的水平。

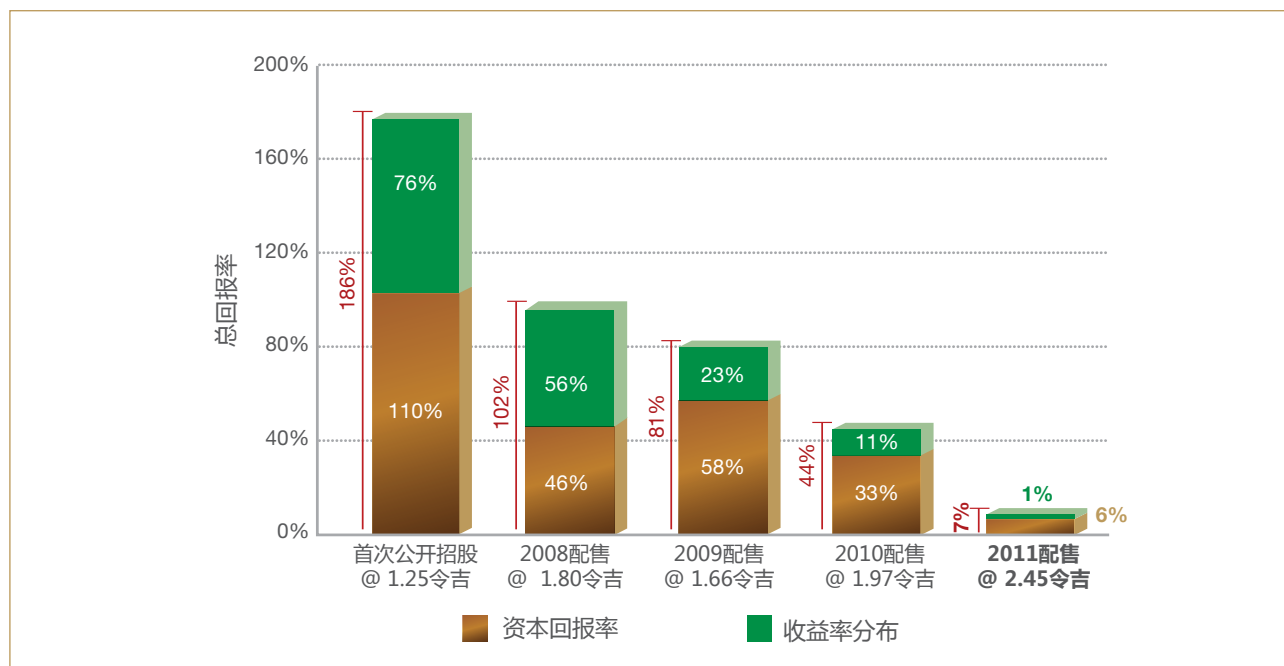
每单位分配



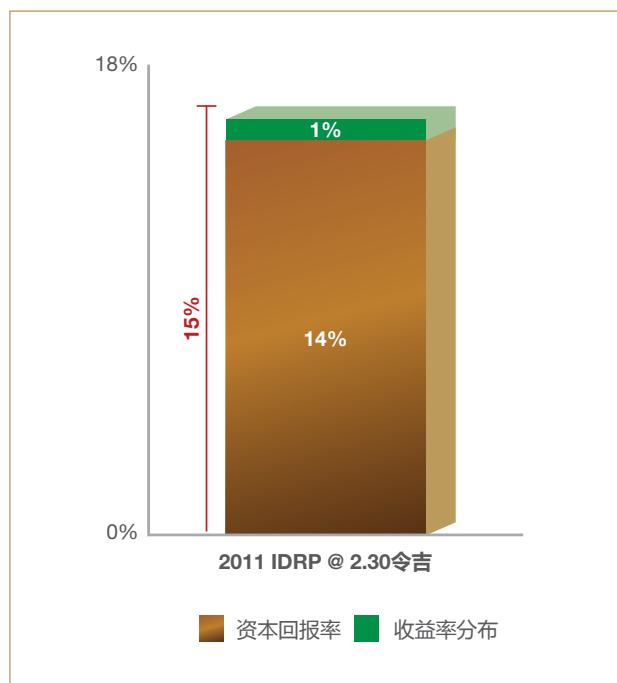
管理公司报告

2011 配售不具稀释作用

管理公司迄今已成功将流通中的单位从2005年上市时的205,901,000 单位增至453,814,096单位，极大地提升了本基金的流动性和规模。单位的增长不仅不具稀释作用，反而在这些年为单位持有人提供了持续稳定增长的收益分配和资本收益。在Axis-REIT 首次公开招股（“IPO”）时投资于 Axis-REIT 的投资者至今将实现186%的总回报率。同样地，已参与我们历次配售的投资者的收益如下：



同样地，截至2011年12月31日，参与我们的IDRP计划的单位持有人已享有15%的回报率：



截至2011年12月31日，审慎的资本管理使得Axis-REIT的单位价格升至2.62令吉，较2010年12月的收市价升11%，并较本基金的资产净值录得26%的溢价。

报告格式

为方便阅读及参考，我们将继续为您呈上报告，并分以下几个部分进行阐述：

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

财务分析

表现摘要

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

业绩摘要

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
总收入(千令吉)	114,311	89,213	71,598	63,331	46,819	40,931
未实现租金收入(千令吉)	3,415	-	-	-	-	-
产业总开销(千令吉)	(17,359)	(12,961)	(11,661)	(9,876)	(8,639)	(7,802)
租金净收入(千令吉)	100,367	76,252	59,937	53,455	38,180	33,129
利息/盈利收入(千令吉)	421	638	272	111	8	37
投资产业合理价值之变动(千令吉)	16,013	45,593	19,098	24,478	40,613	16,517
未缴应收租赁收入(千令吉)	(3,415)	-	-	-	-	-
按摊销成本计价的金融负债净收益*(千令吉)	154	3,210	-	-	-	-
出售投资产业的净亏损*** (千令吉)	(258)	-	-	-	-	-
总收入(千令吉)	113,282	125,693	79,307	78,044	78,801	49,683
非产业总开销(千令吉)	(32,283)	(24,292)	(17,331)	(14,595)	(10,197)	(6,501)
税前净收入(千令吉)	80,999	101,401	61,976	63,449	68,607	42,922
税后净收入的细分：						
- 已实现税后收入(千令吉)	64,832	52,598	42,878	38,971	27,994	26,405
- 未实现税后收入(千令吉)	16,219	48,751	19,098	24,478	40,613	16,517
可供分配的收入# (已实现)(仙)	17.28	16.06	15.77	15.46	13.60	12.82
每单位收益(已实现+未实现)(仙)	21.26	30.95	22.81	25.18	33.32	20.85
每单位分利(仙)	17.20	16.00	15.80	15.27	13.63	12.95
分派收益率(根据收市价)(%)	6.56	6.75	8.19	13.63	7.37	7.71
每单位收益率(根据收市价)(%)	8.11	13.06	11.82	22.48	18.01	12.41
管理开支比率(%)	1.16	1.14	1.22	1.35	1.38	0.99
年度总回报**(%)	18.66	35.86	84.14	(16.98)	28.13	9.52
平均总回报(3年)(%)	46.22	34.34	31.76	6.89	27.60	-

* 根据国际财务报告准则FRS139条的规定贴现租户存款的未实现收益。

** 基于单位价格和每单位收益率变动。

*** 在变现1,043,000令吉的公允价值重估前，出售Axis Northport LC 1 录得亏损 258,000 令吉。

包括变现1,043,000令吉的未变现收益，出售行动导致已变现收益净增785,000令吉，该笔款额已分配给单位持有人作为2011年第2次中期收益分配的一部分。

管理公司报告

总收入及租金净收入的增长

年内，Axis-REIT已成功完成二（2）项物业的收购行动 - 位于柔佛州丹绒柏勒巴斯港的D8物流仓储中心和位于赛城的Axis Eureka。这导致年内物业数目从二十六（26）项增至二十八（28）项。然而，本基金已于2011年4月18日出售Axis North Port LC 1，产生净收益785,000令吉。该笔收益已分配给单位持有人作为2011年第二次中期收益分配的一部分。截至2011年年末，Axis-REIT的投资组合拥有二十七（27）项物业。

Axis-REIT的总收入从2010年的 89,213,000令吉增加28%，达到2011年的114,311,000令吉。其它使总收入有所增长的因素是租金取得的正面调整以及该年内出租率的增加。

2011年每项产业的总收入、产业开销及租金净收入摘要如下表所示（不包括未实现租金收入/未缴应收租赁收入）：

产业名称	总收入 令吉	产业开销 令吉	租金净收入 令吉
Axis Plaza	2,904,451	872,113	2,032,338
Axis Business Park	11,164,712	1,638,452	9,526,260
Crystal Plaza	10,299,157	1,315,197	8,983,960
Menara Axis	10,632,165	1,705,006	8,927,159
Infinite Centre	3,783,930	677,526	3,106,404
Wisma Kemajuan	5,092,452	1,583,883	3,508,569
Axis North Port LC1 #	58,312	80,254	(21,942)
Kayangan Depot	1,721,500	635,547	1,085,953
Wisma Bintang	2,860,000	316,693	2,543,307
Axis Shah Alam DC 1	1,639,529	182,827	1,456,702
Giant Hypermarket	3,196,080	266,385	2,929,695
FCI Senai	1,311,542	144,982	1,166,560
Nestle Office & Warehouse	690,562	92,396	598,166
Quattro West	4,558,947	1,914,670	2,644,277
Strateq HQ (前称Kompakar CRC HQ)	3,631,165	207,668	3,423,497
Niro Warehouse	1,638,000	129,443	1,508,557
BMW Centre PTP	3,416,400	258,616	3,157,784
Delfi Warehouse	1,306,368	154,575	1,151,793
Axis Vista	3,183,130	785,922	2,397,208
Axis Steel Centre	7,055,700	534,860	6,520,840
Bukit Raja Distribution Centre	5,976,837	269,418	5,707,419
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	1,450,428	72,031	1,378,397
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	572,735	29,420	543,315
Tesco Bukit Indah	6,166,480	422,173	5,744,307
Axis PDI Centre	8,603,590	1,001,540	7,602,050
Axis Technology Centre	4,780,550	909,421	3,871,129
D8 Logistics Warehouse^	2,462,400	123,583	2,338,817
Axis Eureka^^	4,153,649	1,033,569	3,120,080
总计	114,310,771	17,358,170	96,952,601

^ 收购于2011年3月1日

^^ 收购于2011年4月18日

出售于2011年4月18日

租金净收入从2010年的76,252,780令吉上升27%，达到2011年的96,952,601令吉。

未实现租金收入/未缴应收租赁收入

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

利润收入

今年我们根据回教回购协议（REPO）的规定进行的基金配售实现的、已录得的盈利收入达421,000令吉。该增长来自于在到期日赎回融资之前于2011年12月的2011年配售获得的净收益。

投资产业公允价值的变动

基于本财政年度独立注册估值师的估值，我们欣然报告，投资组合录得投资物业公允价值增长。2011年的增幅达16,013,000令吉。

非产业总开销

非产业总开销详情如下：

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

*专业费包括管理公司费、信托公司费、估价费、审计费和税务费。

行政和专业费

2011年的行政及专业费增加了27%，是由于该年内单位持有人的开销和管理公司费随着Axis-REIT资产净值的增长而增加。

贸易应收款项减值损失

收益表内的贸易应收款项减值损失从2010年的213,000令吉下降至69,000令吉。

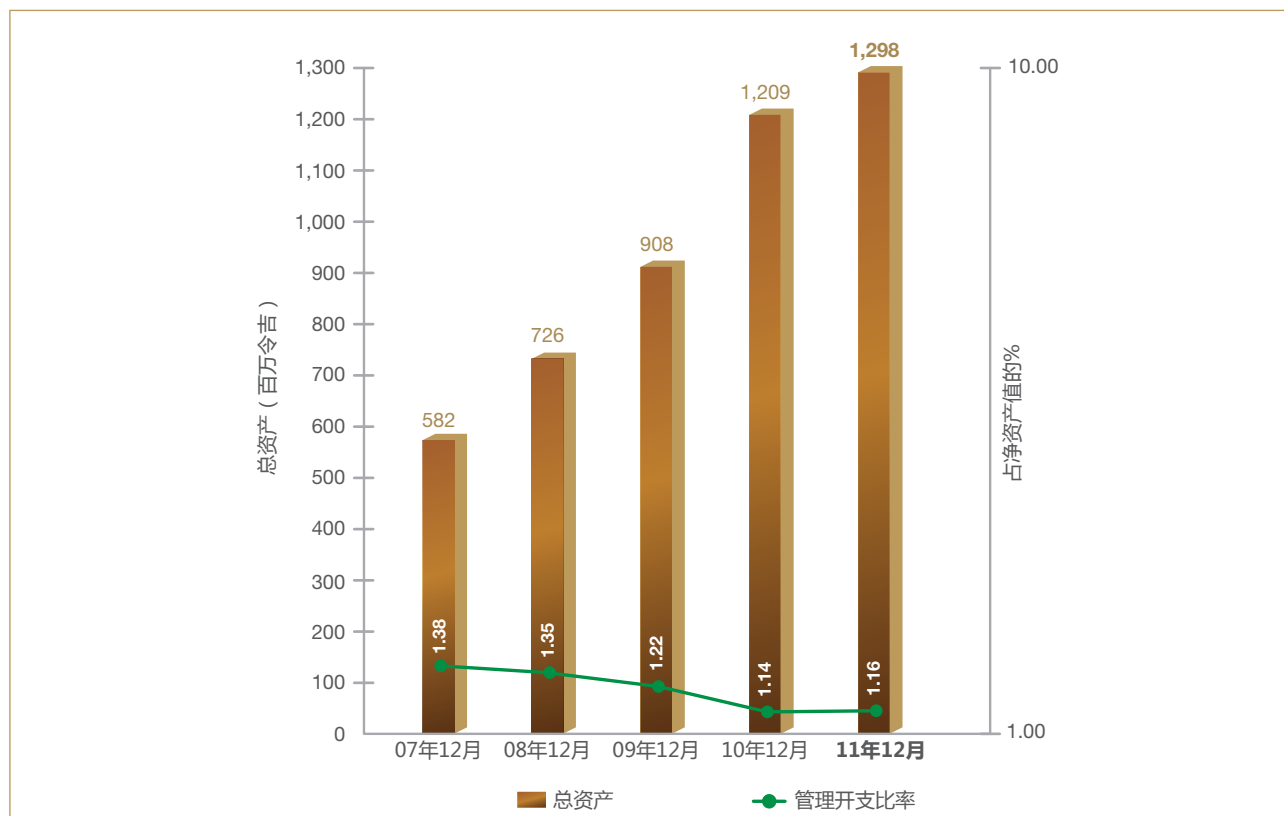
回教融资成本

回教融资成本上升乃因额外融资用于为在2011年3月1日和2011年4月18日完成的D8 Logistics Warehouse和Axis Eureka收购行动提供资金，从而导致2011年上半年负债率达38%。

管理公司报告

管理开支比率("MER")

2011年管理开支比率轻微增至资产净值的1.16%，而2010年为1.14%。下图显示自2007年12月以来管理开支比率对总资产的变动。



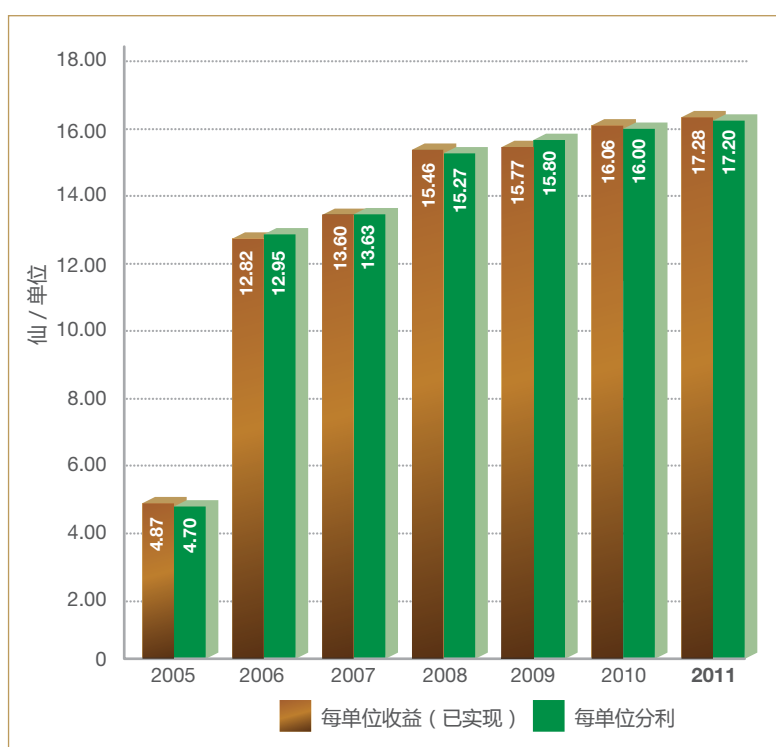
管理开支比率与总资产对比

每单位收益 ("EPU")

已实现的每单位收益从2010年的16.06仙增至2011年的17.28仙。该收益是基于已发行单位数量的平均加权，与去年同期相比增加7.6%。

每单位分利 ("DPU")

每单位分利从2010年的16.00仙增至2011年的17.20仙。Axis-REIT于2008年、2009年、2010年和2011年分别配售50,000,000、51,180,200、68,819,800和77,913,096新单位。尽管在过去四年单位数目有所增加，但还不能证明Axis-REIT所做的配售在性质上属于非稀释性配售，但根据下表所示，已经向单位持有人提供了更好的每单位分利回报。



每单位收益(已实现)和每单位分利

资本管理

管理公司一直认为，高效稳健的资本结构是一个管理完善的基金不可分割的一部分。2011年，凭借我们谨慎的资本管理策略，我们已经成功集资，收购资产并将我们的资产负债率保持在35%的基准线以内。

2011 年提升资本基础：

1. 透过 2011 年配售发行 75,180,200 新单位筹集新资本

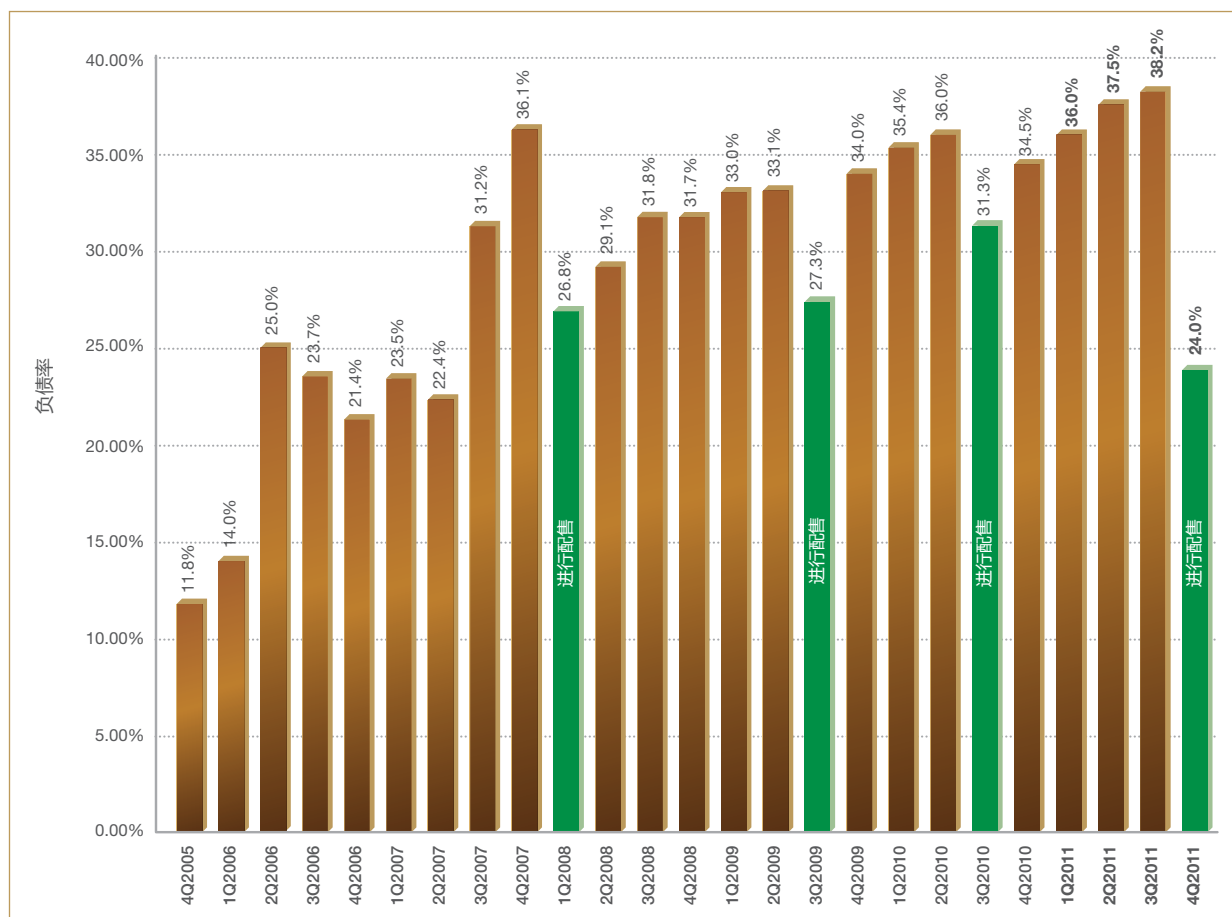
在2011年7月26日举行的单位持有人会议上，管理公司已取得单位持有人的批准，配发多达75,180,200新单位，占截至2011年12月31日Axis-REIT现有已批准基金规模的20%("2011 年配售")。

2011年配售的理由符合我们过去的三次配售战略，即在新收购行动中，负债率超过35%时推出配售计划。于2011年7月26日单位持有人会议举行之时，负债率为38%。

Axis-REIT已就购买Seberang Prai Logistic Warehouse 3和Bayan Lepas Distribution Centre而分别于2011年9月28日及 2011年10月25日订立买卖协议。由于实施两（2）项收购行动，本基金的负债率于完成收购时将达43%。有见于此，于2011年11月，管理公司实施了2011年配售以降低负债率。

2011年配售已成功筹集约184,000,000令吉的所得款项总额 - 为有史以来最大规模及最成功的筹资活动。2011年配售获得投资者的热烈追捧；超额认购达4.45倍，以2.45令吉（较5日成交量加权平均市价折让3.92%）的价格发行。于发行时，所配售的单位较我们的资产净值溢价22.5%，突显我们的投资者对我们基金的信心。

2011年配售所筹资金用于削减融资，从而令管理公司可开始收购可增进收益的新物业。新年伊始至今，本基金的负债率处于24%的水平。



管理公司报告

2. 继续维持短期与中长期债务状况之间的平衡

于2009年，就融资期限及利润率而言，管理公司已实践Axis-REIT多元化融资。鉴于马来西亚国家银行连续大幅削减隔夜政策利率共150个基点至年息2.00%，2009年为本基金提供了十足的良机。管理公司当时趁着这个低利率环境，在2009年将我们约50%的到期债务转换为一项170,400,000令吉的3年和5年期回教期限贷款("期限贷款")，并只保留50%的到期债务为银行的短期循环信贷便利。

50%的期限贷款建立在固定利率的基础上，而其余的50%则建立在浮动利率的基础上。为了针对浮动部分可能出现盈利率波动进行对冲，Axis-REIT在2009年首次签署一项回教盈利率互换协议，因而从有利的利率环境下得益，将170,400,000令吉的期限贷款的整个期限都锁定在固定利率上。

自2009年以来，作为本基金风险管理战略的一部分，除确保本基金负债率保持在可控水平及证监会房地产投资信托基金指引所许可的50%下限外，管理公司亦将确保本基金的融资不论就期限抑或固定 / 浮动利润率的选择而言，均属多样化。

于2010至2011年，信托基金再度取得另一笔为数50,000,000令吉的3年期浮动利率回教期限贷款("50,000,000令吉期限贷款")及为数50,000,000令吉的短期循环信贷便利，用以收购新资产。信托基金已于动用50,000,000令吉期限贷款时，透过订立另一项盈利率互换协议将盈利率由浮动利率转换为固定利率。

持续重组债务年期是2011年投资策略不可分割的一部分，并成功管理盈利率风险。融资和回教融资成本 / 传统利息开销的往年记录请参考下表：

融资概况表

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

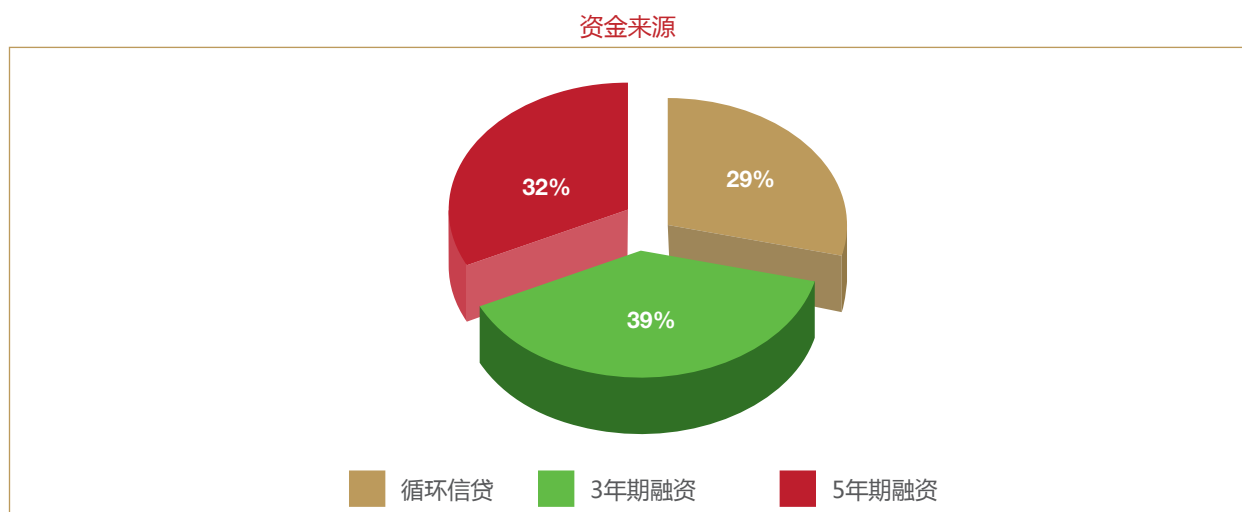
*为便于比较，有效利率 / 盈利率不包括融资的附加成本

债务融资的多样化

为进一步强化本基金的资金来源，管理公司正计划于2012年发行伊斯兰债券(sukuk)以分散Axis-REIT的债务资金来源，以期满足我们的再融资需求。伊斯兰债券将使得本基金能够进入更为广泛的债务资本市场，同时令本基金能够以固定利率取得更为长期的融资。

鉴于目前市场所预测，马来西亚银行在2012年上半年将维持本年隔夜政策利率在目前3%的水平，并可能在下半年削减隔夜政策利率，这将为我们推出伊斯兰债券及确定其利润率提供十足的良机。

目前我们的债务结构包括短期循环信贷及3年期和5年期融资；所有债务于到期时均须悉数偿付。



3. 收益分配再投资计划 (“IDRP”)

于2011年2月9日，管理公司宣布拟议IDRP计划，允许单位持有人将其收益分配再投资于新单位。其后于2011年7月26日举行的单位持有人会议批准实施IDRP计划。

在取得上述批准后，管理公司配合于2011年10月17日宣派的第三次中期收益分配的支付，首次实施了IDRP计划，据此每单位4.30仙第三次中期收益分配中的每单位2.10仙的总合资格份额（其中单位持有人手中每单位2.00仙为可征税及每单位0.10仙为非征税）（“合资格份额”）可有资格再投资于新单位，剩余每单位2.20仙（在单位持有人手中为可征税）将以现金支付。

新单位按每单位2.30令吉发行，发行价乃根据每单位2.44令吉的5日成交量加权平均市价，经作出折让0.14令吉（为5日成交量加权平均市价折让约5.7%）的调整后计算。

根据IDRP计划，Axis-REIT于2011年12月9日配发2,732,896新单位，该等新单位将于2011年12月12日在大马证交所主板上市。2,732,896新单位意味着成功实现约86.06%的认购率。

IDRP计划所得款项净额为5,971,480令吉（经扣减IDRP计划的估计开支后）将用于装修及 / 或翻新本基金的物业以提升未来收入。

管理公司报告

风险管理

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

1. 流动性风险

如今，管理公司已经将Axis-REIT的贷款/融资来源多元化至5家大型银行。随着这项多元化措施，我们在各贷款银行的风险集中度已经降低，而且每家银行所提供的融资/贷款都有充足的抵押。此外，截至2011年12月31日，本基金48%的贷款总额为中期/长期贷款，即3-5年期限贷款。

目前本基金拥有27项无抵押负担产业中的12项，占基金资产总值的44%，使本基金未来的资本架构更加灵活。

此外，管理公司计划于2012年发行回教债券(sukuk)，以进一步加强资本架构。

2. 利率 / 盈利率风险

截至2011年12月31日为止，本基金共拥有总额为500,400,000令吉的融资便利，当中已经利用311,338,000令吉，占总资产的23.98%。

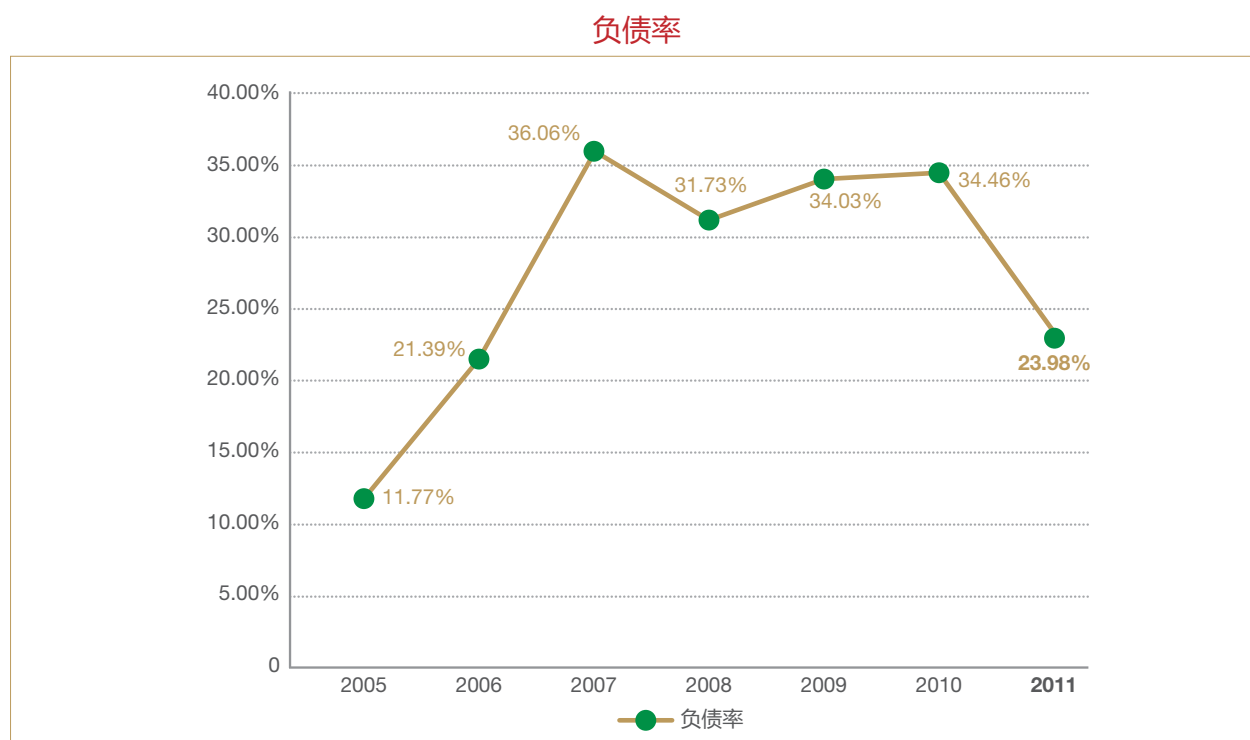
其中，219,338,000令吉为全面获对冲盈利率的3-5年期限贷款。鉴于马来西亚国家银行可能维持当前利率，管理公司正在探讨于2012年上半年以伊斯兰债券偿还到期的定息融资，而伊斯兰债券于其年期内的盈利率获得固定。

于2011年，本基金按实际年盈利率4.66%支付盈利。

3. 负债风险

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

下图显示Axis-REIT自上市以来的历史负债率。



4. 估值风险

管理公司意识到其所有投资物业拥有合理估值之重要性。所有物业至少每年重新估值一次，以确保财务报表所含的价值能够反映当前市场价值并符合FRS 140会计准则。

所有投资物业于年内的合理价格变更摘要如下：

序号	产业名称	重新估值前账面 净价 令吉	市场价* 令吉	未实现损益 令吉
1	Axis Plaza	31,095,000	31,000,000	(95,000)
2	Axis Business Park	107,850,000	108,000,000	150,000
3	Crystal Plaza	100,917,000	101,000,000	83,000
4	Menara Axis	98,834,000	106,000,000	7,166,000
5	Infinite Centre	36,233,000	37,000,000	767,000
6	Wisma Kemajuan	54,118,000	54,200,000	82,000
7	Kayangan Depot	20,227,000	22,000,000	1,773,000
8	Wisma Bintang	47,047,000	47,100,000	53,000
9	Axis Shah Alam DC1	19,114,000	20,200,000	1,086,000
10	Giant Hypermarket	39,098,000	39,200,000	102,000
11	FCI Senai	14,014,000	14,000,000	(14,000)
12	Nestle Office & Warehouse	9,069,000	9,000,000	(69,000)
13	Quattro West	53,840,000	52,000,000	(1,840,000)
14	Strateg HQ (前称Kompakar CRC HQ)	41,010,000	41,000,000	(10,000)
15	Niro Warehouse	15,975,000	16,000,000	25,000
16	BMW Centre PTP	28,585,000	28,500,000	(85,000)
17	Delfi Warehouse	13,500,000	13,900,000	400,000
18	Axis Vista	35,783,000	35,800,000	17,000
19	Axis Steel Centre	75,000,000	75,000,000	-
20	Bukit Raja Distribution Centre	80,600,000	84,300,000	3,700,000
21	Seberang Prai Logistic Warehouse 1	18,990,000	18,990,000	-
22	Seberang Prai Logistic Warehouse 2	7,490,000	7,490,000	-
23	Tesco Bukit Indah	85,000,000	86,000,000	1,000,000
24	Axis PDI Centre	92,000,000	92,000,000	-
25	Axis Technology Centre	52,010,000	52,000,000	(10,000)
26	D8 Logistics Warehouse	30,521,000	31,300,000	779,000
27	Axis Eureka	52,247,000	53,200,000	953,000
总计		1,260,167,000	1,276,180,000	16,013,000

* 本年度内基于独立注册估价师评估的市场价格。

所有估值都由证监会批准的独立注册估价师负责，Axis-REIT目前有一个由六（6）名注册估价师组成的评审团，负责对基金进行产业估值。管理公司也在试图增加评审团的成员以为我们提供一个有利于所有单位持有人的评估模式。与证监会对房地产信托投资基金的准则一样，基金会的政策必须保证任何估价师都不得对任何特定物业进行连续两（2）次的全面综合评估。

管理公司报告

下表是 Axis-REIT 对所有产业的市场价格，每平方米市价以及投资支出的总结。该表将显示本基金所购买的资产，以及这些资产当今的价值。

	市场价 令吉	市场价 令吉 / 平方尺	投资总花销 (包括提升) 令吉 / 平方尺
Axis Plaza	31,000,000	264	193
Axis Business Park	108,000,000	316	252
Crystal Plaza	101,000,000	491	299
Menara Axis	106,000,000	580	427
Infinite Centre	37,000,000	253	177
Wisma Kemajuan	54,200,000	270	168
Kayangan Depot	22,000,000	136	104
Wisma Bintang	47,100,000	272	189
Axis Shah Alam DC1	20,200,000	183	178
Giant Hypermarket	39,200,000	284	281
FCI Senai	14,000,000	102	92
Nestle Office & Warehouse	9,000,000	327	298
Quattro West	52,000,000	499	478
Strateq HQ (前称Kompakar CRC HQ)	41,000,000	391	368
Niro Warehouse	16,000,000	96	91
BMW Centre PTP	28,500,000	177	171
Delfi Warehouse	13,900,000	106	98
Axis Vista	35,800,000	303	282
Axis Steel Centre	75,000,000	204	180
Bukit Raja Distribution Centre	84,300,000	185	159
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	18,990,000	179	167
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	7,490,000	179	167
Tesco Bukit Indah	86,000,000	368	329
Axis PDI Centre	92,000,000	44	41
Axis Technology Centre	52,000,000	305	291
D8 Logistics Warehouse	31,300,000	183	178
Axis Eureka	53,200,000	456	448
	1,276,180,000		

5. 租户及信贷风险

我们不间断地紧密观察我们租户的表现，因为这是我们信贷风险管理的核心。我们实施严谨的程序对租户的信誉进行评估，并采取行动将付款方面的任何失误降至最低。

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

于2011年12月31日，Axis-REIT拥有27项产业和121个租户，许多租户是财力雄厚的跨国企业和当地公开上市公司。

我们的十大租户

1. Konsortium Logistik Bhd
2. IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
3. Tesco Stores (M) Sdn Bhd
4. Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd
5. Tenaga Nasional Bhd
6. Strateq Data Center Sdn Bhd
7. BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
8. Scope International (M) Sdn Bhd
9. GCH Retail (M) Sdn Bhd
10. Cycle & Carriage Bintang Berhad

2011年，前十大租户的租金占信托基金总收入的52%。

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

呆账拨备 / 应收账款价值损失

管理公司定期审查其租户的信贷风险状况，旨在尽量减低潜在信贷风险。访问定期租户及关注租户活动亦有助于发现问题征兆。

对于单一租户楼宇，通常因出售及租回交易或量身建造安排，视乎租户的信贷状况及商业谈判，可能取得更大数额的押金。

由于对应收账款实行严格管理，管理公司已实现较低的应收账款减值损失(按占总收入百分比衡量)。截至2011年12月31日的应收账款及坏账减值损失达72,000令吉，较2010年显著下跌，占本基金年总收入的0.06%。这一低值乃因对应收款项的重点关注及完备的内部信贷监控流程所致。

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

风险管理架构

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

2010年及2011年，我们内部审计公司Baker Tilly Monteiro Heng已就企业是否符合《上市公司治理准则》及《APREA 最佳实践标准》的规定进行检讨，再将这些报告呈交给审计委员会和董事局。管理公司已经采取行动处理那些已经确定的风险。

于2011年10月17日，内部审计公司进行有关“证监会企业监管蓝本”的培训。

管理公司报告

美元("美元")速览

经考虑亚太房地产协会 (APREA) 推荐的最佳惯例, 管理公司已决定以美元呈列其部分财务摘要, 以便于常年报告中读者将其与其他国外房地产投资信托基金及公司进行比较。以下为截至 2011 年 12 月 31 日为止财政年度的财务摘要概要 (以美元计值) :-

资产负债表的主要项目 / 单位持有人的资本

资产管理规模 (美元)	409,600,000
净资产总值 (美元)	297,822,000
投资产业数目	27
流通单位	453,814,096
借贷/融资总额 (美元)	98,214,000
借贷/融资总额对总资产比率 (%)	23.98
市场资本值 (美元)	375,304,257
每单位净资产值(美仙)	0.66
截至 2011 年 12 月 31 日的单位价格 (美元)	0.827

业绩摘要

总收入 (美元)	37,357,000
未实现租金收入 (美元)	1,116,000
产业总开销 (美元)	(5,673,000)
租金净收入 (美元)	32,800,000
盈利收入 (美元)	138,000
投资产业合理价值之变动 (美元)	5,233,000
未入账应收租金收入 (美元)	(1,116,000)
按摊销成本计价的金融负债净收益* (美元)	50,000
出售投资产业的净亏损 (美元)	(84,000)
总收益 (美元)	37,021,000
非产业总开销 (美元)	(10,551,000)
税前净收入 (美元)	26,470,000
税后净收入明细:	
-已实现税后收入 (美元)	21,187,000
-未实现税后收入 (美元)	5,300,000
可分派净收益 (已实现) (美仙)	5.65
每单位收益(已实现+未实现) (美仙)	6.95
每单位分利 (美仙)	5.62

* 根据国际财务报告表准则FRS 139 条的规定贴现租户存款的未实现收益

^ 根据美元 / 马来西亚令吉 = 3.17的收市汇率(资料来源: 彭博社)换算为等额美元

^^ 根据2011年财政年度美元 / 马来西亚令吉 = 3.06的平均汇率(资料来源: 彭博社)换算为等额美元

请注意, 换算仅作参考之用, 无须遵照国际财务报告准则的规定

回教教义合规报告



站着: Encik Razli Ramli
坐着从左到右: Ustaz Ahmad Zakirullah Mohamed Shaarani, Ustaz Mohd Nasir Ismail
and Ustaz Mohd Bakir Hj Mansor

自2008年12月11日, Axis-REIT成为世界上第一家回教办公/工业房地产信托投资。在成功分类后的三年内, 我们获得来自组织机构和散户领域的回教投资人的积极参与。

IBFIM为本基金委任的回教教义顾问。IBFIM是证监会注册的合格回教教义顾问名单上的公司之一。IBFIM的服务范围如下:

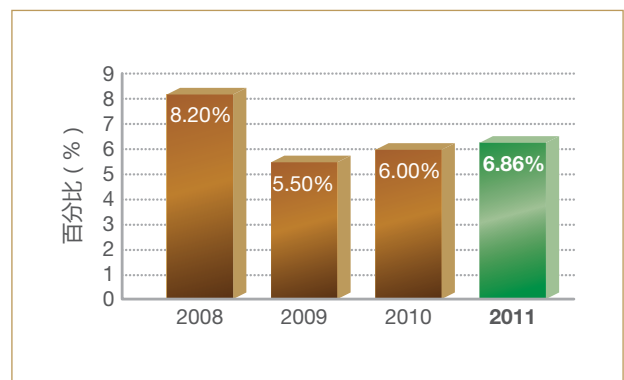
- 针对所有与回教教义条例有关的事宜, 包括Axis-REIT的架构、投资流程以及其它运营及行政事宜, 为管理公司提供专业的指引;
- 评估Axis-REIT的新租户和将要收购的新产业, 确保新租户的所有活动和/或非准入的组合/出资情况符合回教教义咨询理事会("SAC")所设定的可接受基准内;
- 为中期报告(若有)及年报提供认证, 证实Axis-REIT是否遵照证监会的回教房地产投资信托基金指南进行管理;
- 当一项投资、工具、系统、程序和/或流程存在任何歧义或不确定性时, 与证监会的回教教义咨询理事会进行磋商, 以及

- 协助及出席任何管理公司、证监会和/或任何其他有关当局召开的任何特别会议。

管理公司很荣幸地报告, 在IBFIM的指导下, 2011年非准许活动所带来的收入水平最低为6.86%。

随着两项新收购事项于截至本报告日期完成, 管理公司相信非准许活动所带来的收入水平将低于6.3%。

非准许活动收入水平



管理公司报告

业务拓展报告

2011年收购行动

管理公司很荣幸地宣布，截至2011年12月31日为止，我们的管理资产("管理资产")规模已达1,300,000,000令吉。本基金现有27项物业，另有两项按合同于2012年第一季度竣工的物业。

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

2011年Axis-REIT已经完成对二(2)项资产的收购，价值为82,000,000令吉，并订立合同于2012年第一季度进一步购买价值108,000,000令吉的资产。

两项于2011年完成的收购行动以债务支付，令基金的负债率升至38%。这引发了2011年配股及IDRP计划，两次筹资活动募集了190,477,000令吉，并使负债率降至24%。这将为本基金完成定于2012年第一季度完成的物业购买行动提供周转余地，并使其拥有额外债务能力以便于2012年实施更多收购行动。

我们的工作重点仍旧是：

- A 级租户长期租赁的物流设施
- 未来具有重新发展潜能的主要地带之多元化租户写字楼或写字楼 / 工业物业
- 零售仓储
- 商用物业

2011年收购以下资产：

第1项收购行动 - 位于柔佛州丹絨柏勒巴斯港的D8物流仓储中心

D8位于丹絨柏勒巴斯港地区，该地区自1998年3月被授权成为自由区。1999年6月16日，马来西亚政府指定PTP地区为自由区管理局(FZA)，负责管理自由商业区和自由工业区。PTP地区内FZA的管理功能可以确保交易的顺利有效进行。

Pelepas自由区靠近港口和码头，占地面积约1,000英亩。根据活动类型分为不同的区域。其中大约400英亩被指定为自由商业区，适合国际采购中心、地区配送中心和配送服务用来开展配送、物流和仓储业务。剩下的600英亩土地用来当作自由工业区，用来发展轻型、中型和重型制造业。

目前D8物流仓储中心全部租给日本最大的物流企业之 - Nippon Express (M) Sdn Bhd。



D8 Logistic Warehouse 是我们公司位于`迅猛发展的柔佛州丹絨柏勒巴斯港地区的第二项物业

关键收购数据：

土地面积： 6.12英亩 (266,587平方尺)
 净可出租面积： 171,000平方尺
 土地所有权： 土地租赁的分租约2055年3月
 到期，还有 44 年
 租户： Nippon Express (M) Sdn Bhd
 出租率： 100%

租期： 10年租约，带3年选择权
 购买价： 30,000,000令吉
 收购价： 30,520,000令吉
 估值： 31,300,000令吉
 收益： 780,000令吉
 净收益率： 9.16%

第2项收购行动 – 位于赛城的Axis Eureka

2010年12月30日，Axis-REIT签署了购销协议，为本基金收购第一处位于赛城的物业。

主体物业是一栋特定用途的4层办公大楼，带地下低层和地下停车场。其目前用作礼堂和羽毛球场的低层屋顶将改建为额外的10,600平方尺净可出租面积。

该物业将被重新命名为Axis Eureka。管理公司计划于2012年对该物业重新装修以进一步提升物业价值。



Axis Eureka

关键收购数据：

土地面积： 2.06英亩 (89,760平方尺)
 净可出租面积： 116,743平方尺
 土地所有权： 永久地契
 主要租户： Scicom (MSC) Berhad
 Multimedia Development Corporation
 Sdn Bhd
 Wolters Kluwer Enterprise Services
 Partners Sdn Bhd
 出租率： 99%

租用 / 租赁期： 介乎1-6年
 购买价： 51,250,000令吉
 收购价： 52,250,000令吉
 估值： 53,200,000令吉
 收益： 950,000令吉
 净收益率： 8.0%

管理公司报告

截至本报告时间，我们亦完成两处位于Penang和Seberang Prai的物流中心，分别为：

位于檳城峇六拜的Bayan Lepas Distribution Centre

于2011年10月25日，Axis-REIT订立一份买卖协议以收购本基金位于檳城峇六拜的第一项物业。

主体物业是一栋3层办公楼和一处位于工业用地(面积为3.083公顷)的物流仓储建筑群，从DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd购得。该物业面朝Lintang Bayan Lepas 9的东南面，位于Bayan Lepas Industrial Park Phase IV内，距峇六拜(Bayang Lepas)市中心正东方向约3公里，距即将竣工的第二檳城大桥入口处约400米。它可直接面对 / 直达Lintang Bayan Lepas 9，而其后方边界则靠近Lebuhraya Tun Dr. Lim Chong Yu。由于面朝前述的高速公路，故其具有绝佳的地理优势，交通四通八达，高速公路近在咫尺。



位于檳城峇六拜的Bayan Lepas Distribution Centre

关键收购数据

土地面积：	7.61英亩 (331,709平方尺)	租赁期：	5年租赁期外加5年延期选择
建筑面积：	231,940平方尺	购买价：	48,500,000令吉
土地所有权：	租用地契, 2062年1月到期	收购价：	49,500,000令吉
租户：	DHL Properties (Malaysia) Sdn Bhd	估值：	48,500,000令吉
出租率：	100%	净收益率：	8.0%

位于威省的 Seberang Prai Logistics Warehouse 3

于2011年9月28日，Axis-REIT与Apex Properties Sdn Bhd订立一份买卖协议以收购位于檳城威省(Seberang Perai, Penang)的一处物流设施。主体物业是一个附有阁楼的单层仓库、3层办公楼和食堂、门卫室及泵房等附属建筑物。该物业位于邻近南北高速公路东侧的Bukit Tengah Industrial Park内，地理位置优越，距Juru Auto City正东方向约1.5公里，距大山脚(Bukit Mertajam)市中心西南方向约3.5公里。它位于Lorong Perusahaan Utama 4和Jalan Bukit Tengah交界处。由于面朝Jalan Bukit Tengah，故对重型车辆而言地理优势绝佳，交通四通八达。

目前该设施出租予全球物流巨头DB Schenker的马来西亚附属公司Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd ("Schenker")。租赁期为3年，可选择续期3年。Schenker作为该物业的租户已逾10年。

关键收购数据：

土地面积：	13.7英亩 (596,800平方尺)	租期：	3+2 年
建筑面积：	380,000平方尺	购买价：	59,000,000 令吉
土地所有权：	租赁期到2052年(第一幅土地)和2068年(第二幅土地)	收购价：	60,100,000 令吉
租户：	Schenker Logistics (Malaysia) Sdn Bhd	估值：	62,000,000 令吉
出租率：	100%	收益：	1,900,000 令吉
		净收益率：	10.2%



位于威省的Seberang Prai Logistics Warehouse 3



作为我们现行战略方针的一部分，我们将继续为信托基金寻找能够增加收益的资产。我们挑选资产的时候会依照以下的标准：

- 地理位置
- 可增加收益
- 切实的租约和租赁结构
- 楼龄和修缮可能性
- 估值
- 资本增值潜能
- 未来重新开发的潜能

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

首宗资产变卖 – Axis North Port LC 1

Axis-REIT Managers Berhad董事会2011年1月17日公布，Axis-REIT签署了一份与Axis North Port LC 1的建议资产变卖有关的买卖合同。Axis-REIT已建议将Axis North Port LC1变卖给Freight Management (M) Sdn Bhd (Co. No. 85740-U)，现金对价共14,500,000 令吉。

资产变卖要点如下：

变卖价格 = 14,500,000 令吉
可分派净收益 = 785,000 令吉

理由

管理公司认为，在Axis-REIT拥有该项物业将近5年的时间，由于未来租金增长上升空间有限，Axis North Port LC 1的潜力发挥已经到了顶点。所以这是出售该项物业的有利时机，以便重新部署资金购买能够营造更多收益的物业。

本基金已在2011年第2次中期收益分配中将净收益785,000令吉以免税收益分派给单位持有人。剩余的收益用来减轻负债金额，为Axis-REIT未来收购行动提供发展空间。

为给单位持有人带来最高的投资回报，是我们优化基金组合的策略之一。

这项资产变卖在2011年4月18日完成。



Axis North Port LC 1

管理公司报告

投资人关系报告

单位持有人会议

2010年，董事会一致决议，无论是否有提交待批的决议，管理公司在每个财政年度召开一次单位持有人会议。这项决议符合全球房地产投资信托基金所遵循每年至少召开一次单位持有人会议的最佳实践原则。言之至此，除上市首年外，本基金每年都与单位持有人开会。虽然召开单位持有人会议是针对具体批准某些决议，但作为我们优秀的公司治理方式之一部分，管理公司总是借此机会为单位持有人提供有关本基金的活动和表现的全面介绍。

于2011年7月16日，我们举行单位持有人会议以寻求对配售75,180,200新单位的一般授权。此外，我们亦举行该会议以寻求对批准实施IDRP计划及批准更改信托契约的一般授权。

管理公司很高兴地向大家报告，所有议案获得全体的一致通过。



分析师和基金管理公司发布会

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

2010年我们召开了以下基金经理和分析师会议：

- 2011年1月17日
- 2011年7月26日

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

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



媒体关系

Axis-REIT一直吸引主流媒体争相报道。我们召开分析师和基金经理发布会之前的新闻发布会总是吸引众多报界和多媒体人士竞相出席。此外，新闻界还刊登过许多有关房地产投资信托基金方面的专题文章，并常对Axis-REIT进行专题报道。这有助于让我们现有的单位持有人和未来的单位持有人充分了解我们的基金动向及其发展业绩。



网站

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

管理公司报告

投资人推广计划

在马来西亚半岛各地举行散户巡回演讲

2011年我们继续进行投资人推广计划，举行了一系列的散户投资者教育研讨会，旨在对房地产投资信托基金进行推广，让更多人认识到这一种另类的投资方式。

以下研讨会已举行：

1. 2011年7月29日在Hyatt Regency Kota Kinabalu举行MRMA投资者散户巡回演讲。约150名出席者与会。
2. Axis-REIT首席执行官Stewart LaBrooy在Wealth Mastery Conference上就房地产投资信托基金对1,000多名听众发表演讲。

大马证交所投资者教育研讨会

大马证交所联手多家经纪行，针对有志于了解更多有关投资ETF、衍生产品及房地产投资信托基金的知识投资者，举办了一系列座谈会。

首席执行官Stewart LaBrooy于2011年9月24日和2011年6月16日出席“为什么投资房地产投资信托基金”研讨会，两场研讨会的出席人数均达约150名。

我们打算针对马来西亚主要城镇，通过MRMA和大马证交所继续实施投资人推广计划。



研讨会及演讲活动

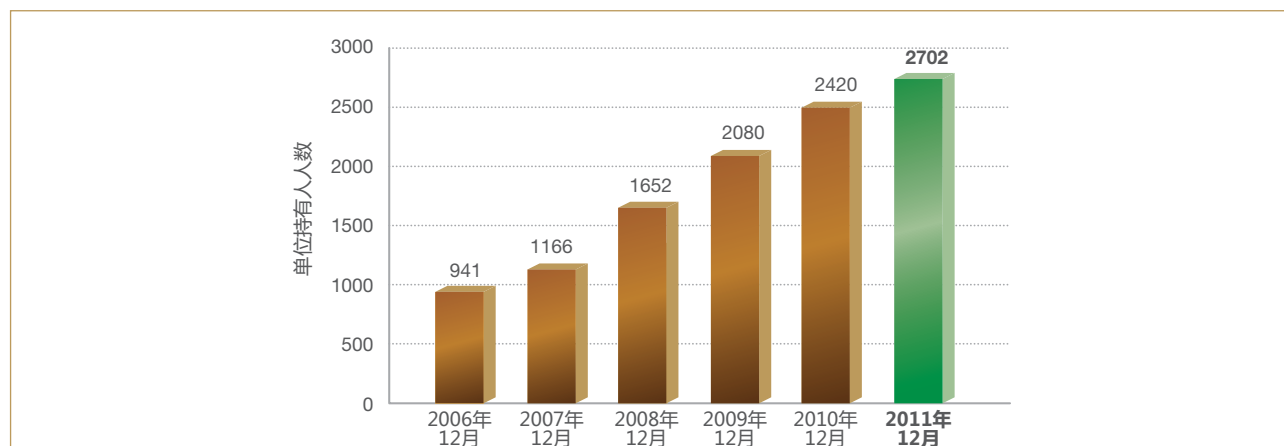
除了以上活动，管理公司在2011年里积极参加各项会议和演讲活动。公司首席执行官Stewart LaBrooy应邀担任各种与房地产投资信托基金有关的会议和论坛的主讲人。

日期	地点	主题
2月18日	吉隆坡	KPDNKK - 向马来西亚仓储零售业发表主旨演讲
2月19日	吉隆坡	证监会 - 为什么投资房地产投资信托基金(REIT)？
4月5日	吉隆坡	房地产投资信托基金(REIT)行业受益于政府经济转型计划(ETP)
4月6日	檳城	PDC - 工业资产 - 转化为房地产投资信托基金(REIT)是否解决之道
4月13日	中国	APREA - 2011 年物业领袖论坛
6月11日	吉隆坡	大马证交所 - 为什么投资房地产投资信托基金(REIT)？
6月20日	新加坡	Annual REIW Asia - 就增值及收购增长评估资本结构和融资能力
6月25日	吉隆坡	大马证交所 - 为什么投资房地产投资信托基金(REIT)？
8月6日	吉隆坡	Wealth Mastery Academy - 为什么投资房地产投资信托基金(REIT)？
9月14日	吉隆坡	ASLI - 物业产业如何为高收入经济体作出贡献
9月15日	吉隆坡	ASLI - 房地产及物业投资圆桌会议 - 下一个大事件
9月19日	新加坡	REAWEAsia - 借由及时的资产提升及收购强化投资组合重构及有机增长
10月17日	吉隆坡	IFN亚洲论坛 - 股权及股权挂钩产品：面向未来
10月24日	香港	IREW - 评估回教房地产投资信托基金的风险、回报、融资能力及表现
11月30日	伦敦	IREF峰会

在2010年，Axis-REIT以中文发布了第三份常年报告，并可通过网络下载该年报。今后我们将继续努力，在我们的网站提供中文版的常年报告。这样做至关重要，因为这让我们拥有接触国内外一般投资群体的最宽广管道。

单位持有人人数的增长

Axis-REIT的单位持有人人数



2011年，Axis-REIT的单位持有人人数较2010年上升11.6%至2,702人。此外，通过12月的配售活动，我们亦提升了股票的流动性。然而，2011年的总成交量较2010年仅轻微增长，与2010年的47,950,000单位相比，2011年的成交量为51,540,000单位。

五大单位持有人（非利益相关方）如下：

EPF	56,600,000单位或约12.5%
Kumpulan Wang Persaraan	27,700,000单位或约6.1%
Skim Amanah Saham Bumiputera	24,700,000单位或约5.5%
AIA	20,500,000单位或约4.5%
Great Eastern	15,900,000单位或约3.5%

外资持股总额为12.37%。当中，利益相关方外资的持股量为8.77%，非利益相关方外资的持股量为3.6%，发起人现有持股量为16.57%。

单位价格表现

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
12月31日收市价	2.62	2.37	1.93	1.12	1.85	1.68
高	2.63	2.40	2.07	1.91	2.28	1.83
低	2.30	1.92	1.08	1.00	1.60	1.64
资产净值	2.08	2.01	1.84	1.83	1.63	1.43
成交量（单位）	50,178,300	47,981,900	48,020,600	29,563,700	42,494,400	50,966,000
市值（百万令吉）	1,189	891	593	287	381	346

资料来源：彭博社和年报

联系信息

如需了解更多有关Axis-REIT的信息，请联系：

George Stewart LaBrooy

首席执行官 / 执行董事

或

Stephanie Ping

业务发展及投资人关系部部门经理

info@axis-reit.com.my

电话: +603 7958 4882 传真: +603 7957 6881

大马证交所投资者关系部

电子邮件: enquiries@bursamalaysia.com

电话: +603 2034 7000 传真: +603 2732 0069

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

电子邮件: ssrs@symphony.com.my

网址: www.symphony.com.my

管理公司报告



马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会

马来西亚房地产投资信托基金管理公司协会于2011年12月12日举行第二次年度大会。14家房地产投资信托基金中的13家派出代表与会并选出新执委会。

目前的会员为：

Atrium REIT Managers Sdn Bhd
AmARA REIT Managers Sdn Bhd
Axis REIT Managers Berhad
AmanahRaya REIT Managers Bhd
Boustead REIT Managers Sdn Bhd
Damansara REIT Managers Sdn Bhd
GLM REIT Management Sdn Bhd
Hektar Asset Management Sdn Bhd
Sunway City Berhad
UOA Asset Management Sdn Bhd
Quill Capital Management Sdn Bhd
CapitalMalls REIT Management Sdn Bhd
Pavilion REIT Management Sdn Bhd
CIMB Islamic Bank Berhad

2012 年选出执委会，其成员为：

主席	: Stewart LaBrooy - Axis REIT Managers Bhd 首席执行官
副主席 1	: Lim Yoon Peng - AmARA REIT Managers Bhd 首席执行官
副主席 2	: Adenan Md Yusof - AmanahRaya REIT Managers Sdn Bhd 首席运营官
司库	: Zalila Binti Mohd Toon - Hektar Asset Management Sdn Bhd 首席财务官
秘书	: Dr. James Tee - GLM REIT Managers Sdn Bhd 首席执行官

此外，执委会在大会期间就监管变革向证监会提请若干新举措。

协会大事记

Sunway REIT、CMMT和Pavilion REIT的上市令市值升至创纪录的15,519,000,000令吉。

- 新的上市为市场注入亟需的流动性。
- 然而大多数房地产投资信托基金股份仍被紧握手里，日交易量勉强赶上邻国。
- Megamall & Gardens REIT等新发行将进一步增加流动性，使我们这一行业对本地及国际投资者而言变得触手可及。

房地产投资信托基金推出新型创新产品

- Axis-REIT在去年第三季度成功推出收入分配再投资计划，认购率达86%。
- Axis-REIT计划由MREIT发行首期伊斯兰债券(sukuk)。
- AmFirst REIT在8月宣布有意按3比5的比例进行供股。

APREA 谱写新篇章 – 更多 MRMA 成员加入

- 随着Pavilion REIT管理公司加入APREA，我们目前有5家MREIT管理公司参加APREA。这令协会得以谱写新篇章。APREA协助MRMA 进行监管改革。

推出马来西亚公司管治指数

- UITM的Ting博士为成员的利益提交了其首份有关MREIT管治指数的调查报告。

更多成员竞逐APREA最佳作业奖

- Axis-REIT连续第二年获得APREA最佳作业奖，令MREIT的管治水平领先于新兴市场的许多其他组织。

MRMA鼓励更多成员角逐这一面向任何上市房地产投资信托基金的奖项。

网站

- MRMA定于今年推出其新网站。
- MRMA的URL链接 www.mrma.my已进行登记。

投资者教育

MRMA巡回演讲 - 2011年MRMA巡回演讲继续进行，虽然步伐有所放缓。

大马证交所 - 我们亦积极参与大马证交所举办的证券投资教育系列讲座。我们亦请求更多MRMA成员参与这些活动。

商业电台 (BFM) - 商业电台制作MRMA专题节目，提升投资者对房地产投资信托基金作为一种具吸引力替代资产类别的意识。

报纸和电视 - 本地商业报纸的商业版已刊载一系列关于MREIT的文章。此外，电视亦制作MRMA专题节目，Stewart LaBrooy作为主席获邀演讲。

物业报告

投资组合一览

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

这一切均由内部进行管理，我们深信，就卓越的资产表现而言，这一内部管理策略会增强我们提供良好回报的能力。2011年，我们进一步强化设施管理团队，旨在发展有助于我们未来成长的世界级平台。

物业数量	27
总面积	4,449,580 平方尺
租户数量	121
截至2011年12月31日的出租率	97.22%

投资组合价值及收购日期

物业名称	收购日期	收购价格 (千令吉)	投资总开销 (包括用于提升的 费用) (千令吉)	公允价值调整 (千令吉)	基于最新估 值的账面 价值 (千令吉)	占总投资的 百分比%
Axis Plaza	03/08/2005	22,500	22,597	8,403	31,000	2.43
Axis Business Park	03/08/2005	84,600	85,967	22,033	108,000	8.46
Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	61,460	39,541	101,000	7.91
Menara Axis	03/08/2005	71,440	78,068	27,932	106,000	8.31
Infinite Centre	03/08/2005	25,450	25,881	11,120	37,000	2.90
Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,192	33,716	20,484	54,200	4.25
Kayangan Depot	30/06/2006	16,224	16,906	5,094	22,000	1.72
Wisma Bintang	30/06/2006	32,681	32,751	14,349	47,100	3.69
Axis Shah Alam DC 1	01/08/2007	18,783	19,613	587	20,200	1.58
Giant Hypermarket	07/09/2007	38,678	38,776	424	39,200	3.07
FCI Senai	15/11/2007	12,538	12,565	1,435	14,000	1.10
Nestle Office & Warehouse	16/11/2007	7,352	8,220	780	9,000	0.71
Quattro West	30/11/2007	40,376	49,842	2,158	52,000	4.07
Strateq HQ (前称为 Kompakar CRC HQ)	25/01/2008	37,549	38,566	2,433	41,000	3.21
Niro Warehouse	30/04/2008	14,811	15,186	814	16,000	1.25
BMW Centre PTP	30/04/2008	27,470	27,605	895	28,500	2.23
Delfi Warehouse	04/08/2008	12,743	12,754	1,146	13,900	1.09
Axis Vista	09/12/2008	32,481	33,249	2,550	35,800	2.81
Axis Steel Centre	20/10/2009	65,882	65,882	9,118	75,000	5.88
Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	72,636	72,636	11,664	84,300	6.61
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,695	17,695	1,295	18,990	1.49
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,981	6,981	509	7,490	0.59
Tesco Bukit Indah	01/10/2010	76,750	76,750	9,250	86,000	6.74
Axis PDI Centre	15/11/2010	86,146	86,146	5,854	92,000	7.21
Axis Technology Centre	15/11/2010	49,697	49,713	2,287	52,000	4.07
D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,521	30,521	779	31,300	2.45
Axis Eureka	18/04/2011	52,050	52,247	953	53,200	4.17
总计		1,039,626	1,072,293	203,887	1,276,180	100.00

管理公司报告

土地所有权详情

物业名称	土地所有权	租用期限 (年)
Axis Plaza	永久地契	-
Axis Business Park	租用地契	49
Crystal Plaza	租用地契	48
Menara Axis	租用地契	54
Infinite Centre	租用地契	54
Wisma Kemajuan	租用地契	54
Kayangan Depot	租用地契	75
Wisma Bintang	租用地契	56/60
Axis Shah Alam DC 1	永久地契	-
Giant Hypermarket	永久地契	-
FCI Senai	租用地契	56
Nestle Office & Warehouse	永久地契	-
Quattro West	租用地契	61
Strateq HQ (前称为Kompakar CRC HQ)	租用地契	57
Niro Warehouse	租用地契	40
BMW Centre PTP	租用地契	44
Delfi Warehouse	租用地契	56
Axis Vista	租用地契	55
Axis Steel Centre	租用地契	91
Bukit Raja Distribution Centre	永久地契	-
Seberang Prai Logistic Warehouse 1	租用地契	42
Seberang Prai Logistic Warehouse 2	租用地契	42
Tesco Bukit Indah	永久地契	-
Axis PDI Centre	租用地契	80
Axis Technology Centre	租用地契	56
D8 Logistics Warehouse	租用地契	44
Axis Eureka	永久地契	-

概述

为保持竞争力，资产管理团队持续专注于以下三（3）个关键领域：

1. 收益增长

本基金收益增长的主要推动因素：

- 透过增进收益的收购实现收益增长
- 收入管理 - 续约租金上扬
- 出租率管理
- 租户关怀 - 强健的租户关系及挽留
- 设施管理 - 楼宇维护及工地员工管理
- 开支管理 - 改进楼宇能效及服务供应商

2. 风险管理

资产团队采取的风险管理方式专注于以下关键领域：

- 租户基础的多样化
- 重点关注加权平均租赁期限 / 到期状况
- 优质租户
- 职业健康及安全 (OHS)

3. 资产提升

我们持续专注于我们的资产更新及提升工程计划，以期使其保持市场竞争力。

然而，我们得知2012年对资产管理团队而言将是充满严峻考验的一年，但我们有信心在新的这一年再创辉煌。

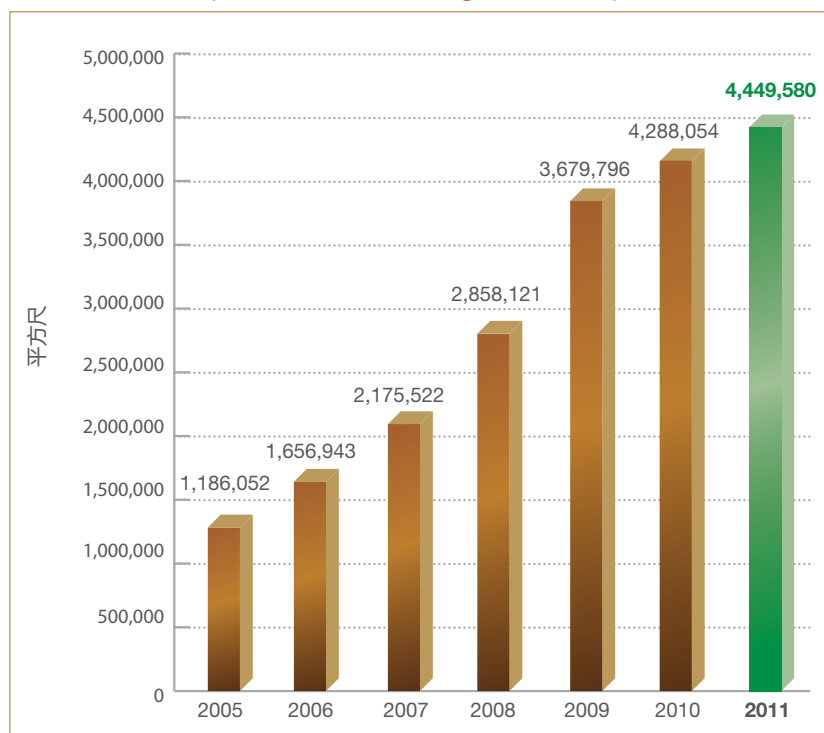
1. 收益增长

a. 收购行动

2011年，本基金的物业投资组合达1,300,000,000亿令吉，管理面积达4,449,580平方尺。投资组合规模增长导致本基金录得28%的收益增长。

管理公司将继续贯彻其收购战略，力争达到2,000,000,000令吉的目标。

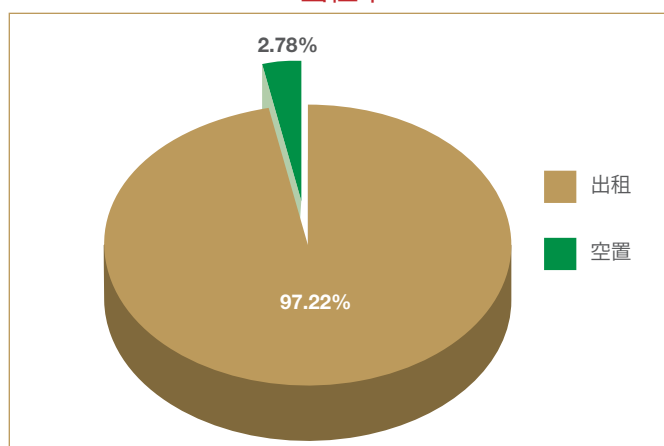
Space Under Management (sq ft)



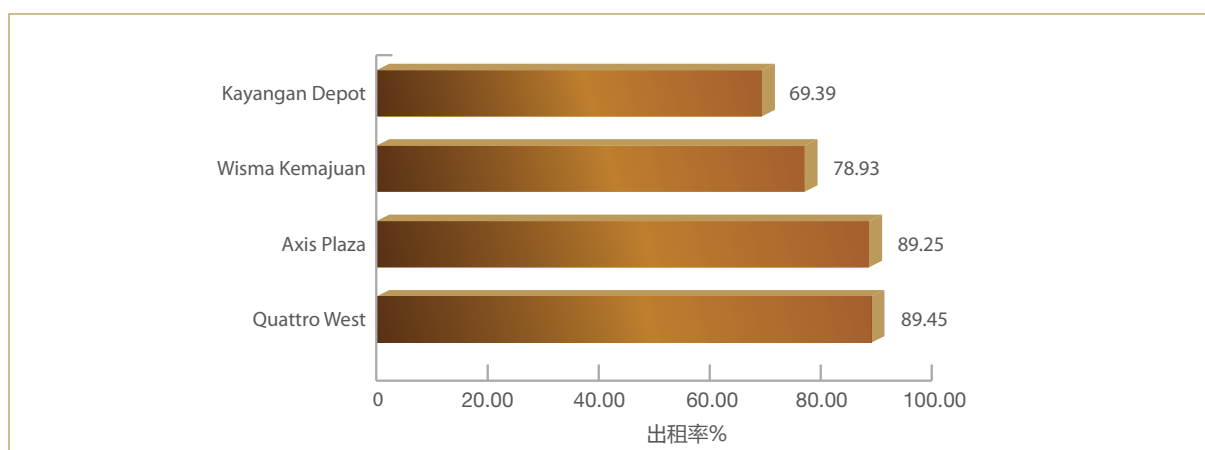
b. 收入管理

租赁团队负责管理Axis-REIT投资组合的收入及出租率。他们专注于挽留租户及提升出租率。2011年，我们将出租率提升至97.22%，而2010年为95.73%。

出租率



截至2011年12月31日，27项物业中仅有4项录得低于90%的空置率。这4项物业为：



管理公司报告

c. 续约租金上扬

2010年，管理公司成功租出540,279平方尺，占投资组合净可出租总面积的12.14%。

物业名称	议定面积 (平方尺)	变动率 %
Menara Axis	29,313	+1.32%
Crystal Plaza	9,262	+10.0%
Axis Business Park	256,785	-2.99%
Infinite Centre	38,933	+4.83%
Wisma Kemajuan	28,055	+4.66%
Kayangan Depot	19,465	未改变
Axis Plaza	57,439	未改变
Axis Vista	60,400	+8.0%
Axis Eureka	575	+2.64%
Axis Technology Centre	40,052	+1.09%

租赁团队亦完成19宗新交易，包括约131,576平方尺。

d. 租户关怀

租户关系是租赁团队的一大工作重心，我们通过以下方式进行管理：

- 定期拜访
- 监测租户活动
- 快速回应投诉
- 为租户专设电子邮箱，租户可将其投诉发送至该电子邮箱，并自动抄送给管理公司首席执行官
- 管理租户在投资组合中的楼宇内的面积扩张

借此我们已实现较高的客户续租率。

e. 设施管理 - 楼宇维护及管理工地员工

管理公司的成功有赖于我们的楼宇得到良好维护并呈现给我们的租户。我们持续寻求提高客户体验价值并同时提升资产价值的方法。

其关键在于拥有一支专心致志的工地员工团队，我们对现有的团队倍感自豪。他们积极进取，与不同层面的租户均相处融洽。

f. 开支管理

管理公司继续专注于提升楼宇的运作效率以降低本基金的运营成本。设施管理团队夜以继日，努力找出提高建筑物效率和降低固定成本的方法。

我们已采取以下措施提高运作效率：

- 资产生命周期管理
- 悉心物色我们的卖家和服务供应商
- 设置关键绩效指标及将服务供应商基准化
- 优化楼宇运作成本

2. 风险管理

a. 租户、物业类型、行业板块及地理位置的多样化

现有投资组合的物业类型、地理位置、租户类型及行业板块平衡分布。分散于不同板块可对冲任何一个板块的衰退风险。

截至2011年12月31日为止，我们的十大租户如下：

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

来自前十大租户的租金占基金总收入的52%。

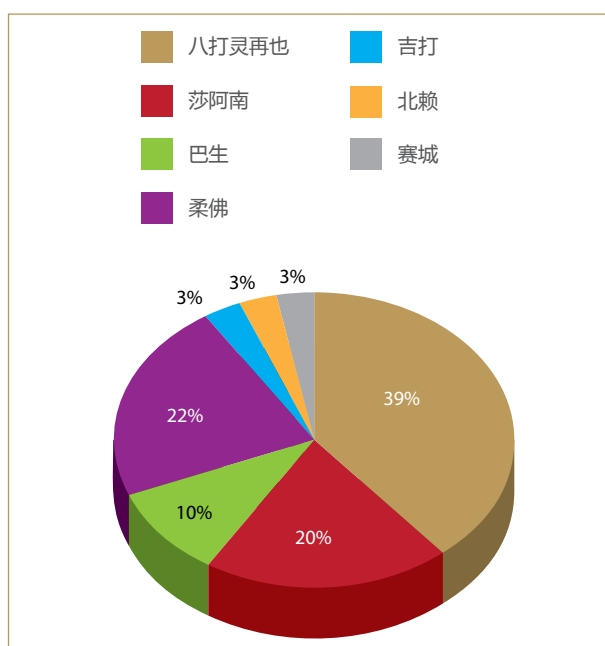
今年我们看到2010年的新入围公司 - Tesco升至第三位。

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

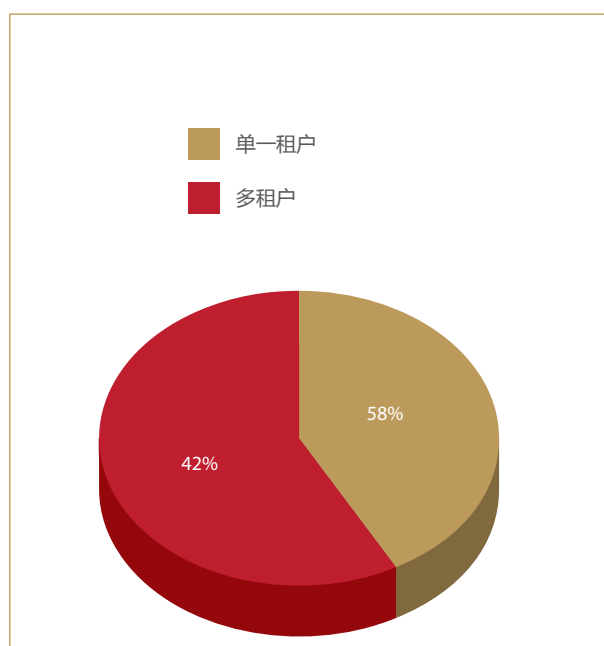
2011年，我们的投资组合加入了更多拥有独立租户的大型资产，我们见证了单一租户楼宇与多租户楼宇的比例增长。2010年占56%的单一租户楼宇相比，2011年单一租户楼宇数量上升到58%。

为了形成最理想的投资组合，为基金提供稳定的收益，我们一直在不断检讨我们的投资组合类型。长期租赁已预先就固定租赁期间的租金增幅协商一致，这为本基金提供了稳定的有机收入增长，而租期相对较短的物业则使得本基金可充分利用现时市场租金以实现续约租金上扬。大部分短期租赁为位于八打灵再也和莎亚南黄金地段的多租户物业，例如 Menara Axis、Crystal Plaza、Wisma Kemajuan、Infinite Centre、Axis Technology Centre、Quattro West、Axis Plaza及Kayangan Depot。

地理位置多样化

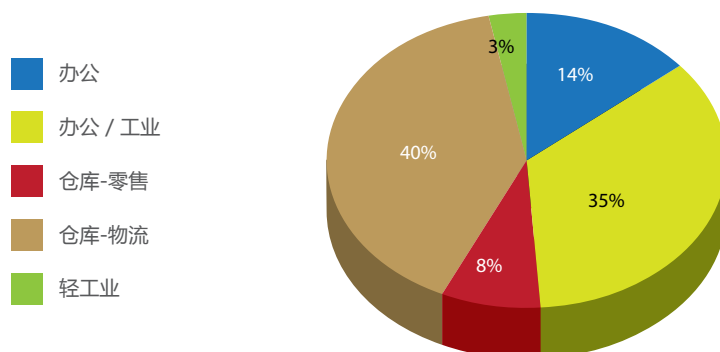


租户类型多样化



管理公司报告

物业类型多样化



b. 加权平均租赁期限 (“WALE”)

管理公司欣然报告投资组合截至2011年12月31日的加权平均租赁期限为：

按区域 = 5.64 年
按收入 = 5.19 年

有关活动包括在当地报纸上定期刊登广告、通过 “e-Blast” 向代理商数据库开展直接营销，以及在八打灵再也、新山和檳城举办代理商简报会以在我们的房地产代理商同行中提升我们的交际能力。

我们通过对新项目的实体观察、租金的基准化及借由我们全国的代理商网络收集市场报告，从而密切跟踪市场变动。

c. 改善营销及市场情报所降低的风险

租赁团队承认随着新商业及工业用地（尤其是巴生谷）的源源不断流入，租赁市场的竞争会持续加剧，故租赁团队已开展多项营销活动以增加我们的市场认知度。

d. 积极管理租赁 - 2012-2014期满状况

对投资组合租赁期满状况的分析表明，即将重新议价的租赁百分比率分别为2012年16.98%、2013年19.13%及2014年22.41%。此较低的数字会减少未来两年内那些具有空置率问题的投资组合之风险。

物业名称	2012年			2013年			2014年		
	占净可出租总面积的%	占租金/月的%		占净可出租总面积的%	占租金/月的%		占净可出租总面积的%	占租金/月的%	
Menara Axis	-	-	0.04	72,739	1.63	2.98	46,548	1.05	2.03
Crystal Plaza	12,433	0.28	0.51	181,517	4.08	6.88	11,153	0.25	0.47
Axis Business Park	28,996	0.65	0.65	76,857	1.73	2.05	225,196	5.06	6.07
Infinite Centre	36,231	0.81	0.70	67,055	1.51	1.53	33,447	0.75	0.74
Axis Plaza	50,192	1.13	1.07	47,663	1.07	1.20	6,782	0.15	0.10
Wisma Kemajuan	23,676	0.53	0.65	111,298	2.50	2.70	20,154	0.45	0.57
Kayangan Depot	8,889	0.20	0.13	69,961	1.57	0.92	7,768	0.17	0.12
Wisma Bintang	172,967	3.89	2.42	-	-	-	-	-	-
Axis Vista	-	-	-	57,617	1.29	1.57	60,400	1.36	1.04
FCI Senai	136,619	3.07	1.11	-	-	-	-	-	-
Quattro West	16,489	0.37	0.67	59,294	1.33	2.46	17,422	0.39	0.73
Nestle Office and Warehouse	27,554	0.62	0.58	-	-	-	-	-	-
Delfi Warehouse	130,743	2.94	1.10	-	-	-	-	-	-
Axis Technology Centre	78,366	1.76	1.74	92,364	2.08	1.77	-	-	-
Axis Eureka	32,283	0.73	1.45	14,820	0.33	0.64	34,444	0.77	1.33
Axis Steel Centre	-	-	-	-	-	-	366,839	8.24	5.96
Niro Warehouse	-	-	-	-	-	-	167,193	3.76	1.42
总计	755,438	16.98	12.83	851,185	19.13	24.71	997,346	22.41	20.57

3. 资产提升

资产管理团队不断重新评估投资组合，以期改善表现及提升我们资产的未来估值及收入。对我们的资产进行妥善管理、进行有计划的提升，是Axis-REIT发展策略的重要组成部分。我们的目标是定期对我们的物业进行策略性评估并制定提升计划。我们相信这是为保持业绩及实现长期可持续性的关键策略部分。

a. 2011 年竣工的提升项目

Menara Axis

推出全新顶层公寓

我们已取得将13楼先前未使用的8,039平方尺区域改建为甲级办事处的规划许可。这一顶层公寓办事处将兴建复式屋顶，并配备高档装修的卫生间和大堂。

该项目已于2011年第三季度竣工。额外楼层面积为该资产提供每年420,000令吉的物业收入总额。我们希望能在2011年第2季度末竣工。增加的面积可让该资产每年增收420,000令吉的物业总收入。



Crystal Plaza

Crystal Plaza提升项目于2011年第四季度竣工。

翻修计划包括以下要点：

- 新的下车区
- 升级洗手间和大堂
- 提升机械电气系统
- 第一层新设餐饮店

这些变化将使得Crystal Plaza能够提升在同类物业之间的竞争力，同时更好地留在租户，实现租金增长。



管理公司报告

Axis Business Park - 大堂和卫生间提升项目

该项目于2011第四季度竣工，侧重改善公共区域的氛围。该提升项目获得租户的良好反响，租户欣然接受楼宇的新面貌和感觉。电梯大堂及新卫生间按现代风貌重新设计，新安装的灯光照亮了这些区域。



Niro Warehouse升级项目

该项目涉及该设施的粉刷、修缮卫生间和道路工程。该提升项目于2011年12月竣工。



b. 2011年 / 2012年施工的项目

Nestle Office and Warehouse - 专为 Fonterra 公司总部量身建造

2011年我们就在Subang Hi-Tech的Nestle Office and Warehouse为Fonterra“量身建造一个可租回的”公司总部进行商议。现有的办事处兼仓库将升级为 Fonterra的现代公司办事处，其功能将符合企业形象，所需空间约30,000平方尺，并且具备充足的停车设施。该物业会物尽其用，其特色在于租期获得长达10年的保障，从而预计会提升整体收益和物业价值。该项目于2011年在第四季度开工，预定2012年第一季度竣工。



Strateq HQ (前称 Kompakar CRC HQ) - 电力系统升级

应Strateq的请求，Axis-REIT正在提升电力供应以满足专用数据中心的需求。工程范围涉及从低压（LV）供电升级为双路馈电高压（HT）供电。Axis-REIT将在完成电力系统升级后就该项资产申请MSC资格。该项目预定在2012年第一季度末竣工。

c. 2012年 / 2013年计划开工的项目

Infinite Centre

Infinite Centre 提升项目旨在令这栋有 30 年楼龄的楼宇极具现代面貌、提升楼宇能效及将其重新确立为八打灵再也的优质商业停车场。此举将恢复其市场竞争优势，并最终协助租赁团队成功挽留租户及实现中长期的租金增长。所建议的设计是充满现代活力的建筑概念，并将与现有一并升级的机械电气系统、大堂及卫生间兼容。鉴于该楼宇年久失修，此举确属及时。

新设计将突显以下元素：

- 新外墙及外部扶梯
- 卫生间及大堂升级
- 机械电气系统升级
- 增设停车位

项目预定于2012年第一季度开工，计划2012年第三季度末竣工。



Wisma Bintang

Wisma Bintang的重新定位对应付市场需求并使土地及楼宇实现物尽其用而言至关重要。这将为有意在该建筑区域内物色办公场地、展示厅、仓储设施及数据中心的潜在租户创造良机。

新设计的目标是增加50,000平方尺净可出租总面积、增设140个停车位，以及提供必要的基础设施以满足MSC资格条件。



管理公司报告

我们的策略方向

2011年8月3日Axis-REIT庆祝成立6周年纪念。在这期间，我们所管理的基金资产以及这些资产的所得盈利都有所增长，因此单位持有人可为此而欢庆。

我们会继续保持基金的透明化，以既定的策略计划为指引。

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

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

我们希望大家分享未来5年内关于基金的发展方向。

我们的愿景和使命依然保持不变如下：

使命

通过产业组合的不断增长，展现最高水平的企业治理、卓越的资本管理、有效的风险管理及保存资本价值，为单位持有人提供稳定的收益分派。

愿景

成功使 Axis-REIT 在单位持有人的总回报方面达到全球最成功房地产投资信托基金的表现标准，兼成为回教及非回教投资者的房地产投资信托基金的最佳选择。

为达成以上目标，我们已决定采取以下步骤：

界定我们的行业重点

- 重点关注符合回教教义的产业。
- A级租户长期租赁的物流设施。
- 关注的地区仍是八打灵再也和巴生谷，其次是檳城和柔佛地区。
- 审查是否有可能将我们这些商业性资产转换成为符合MSC规定的建筑并申请以获得该资格。
- 研究我们位于八打灵再也Section 13的资产是否具备重新开发的潜力。
- 提升成为绿色建筑，作为获取溢价的方法之一。

创造新商机

- 我们已经刚开始通过MRMA与证监会合作，以便当销售回租完成后帮助MREIT进行开发。
- 未来具有重新发展潜能的主要地带中的多元化租户办事处或办公 / 工业物业。
- 零售仓储。
- 商用物业。
- 关注的地区仍是八打灵再也和巴生谷，其次是檳城和柔佛地区。
- 审查是否有可能将我们这些商业性资产转换成为符合MSC规定的建筑并申请以获得该资格。
- 研究我们位于八打灵再也Section 13的资产是否具备提升的潜力。
- 提升成为绿色建筑，作为获取溢价的方法之一。

资本管理

- 在2012年发行回教债券 (sukuk)。
- 继续维持长期融资和短期借贷的最佳组合。
- 将基金平均成本锁定到每年4.5%。
- 我们会继续采用筹集股本的模式以降低债务并在未来收购行动提供杠杆作用。
- 将负债率维持在35%。
- 为现金流进行升息环境下的压力测验。
- 监控资本市场，及与我们的贷款人保持紧密关系。

集资和基金成长

- 游说证监会，允许资产管理规模低于2,000,000,000令吉的房地产投资信托基金可以进行多次配售行动，以扩大他们的市值。
- 让关联方交易考察以资产交换单位代替付款的可能性，以便让出资人在本基金的股本保持在让投资者因利益协调而感到舒适的水平。
- 效仿新加坡，要求加速MREIT的附加股发行。
- 善用我们的回教资信吸引海外资金。

公司治理

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

风险管理

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

卓越的租赁管理与资产管理

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

人力资本发展

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

董事利益

在截至2011年12月31日为止的财政年度内，没有任何管理公司的董事因为本基金或董事相关机构或董事身为成员的任何公司，或董事拥有显著财务权益的任何公司所进行的合约，已收取或变得有资格收取任何利益(除了在财务报表第24条附注中已披露者)。

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

管理公司费用

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

任何超过管理公司获准许的每年1%最高收费顶限之涨幅，都必须获得信托公司和单位持有人按照契约召开单位持有人大会并通过普通议决的方式批准。

在审核年度内，管理公司的费用为7,706,733 令吉，相等于Axis-REIT从2011年1月1日至2011年12月31日为止期间年度净资产值的1%。管理公司在此期间并未收取任何软佣金。

在房地产收购和脱售行动完成后，管理公司也有资格根据买进和出售对价分别收取1%和0.5%的收购和脱售费。在审核期间，共有二（2）项收购行动和一（1）项脱售行动成功完成，而应当支付给管理公司的费用为861,250令吉和76,850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。

管理公司报告

其它法定信息

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

在此报告日，管理公司并未发现任何情况：

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

在此报告日，并未出现：

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

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

管理公司认为，Axis-REIT截至2011年12月31日为止的财政年度的营运业绩并没有遭到任何在财政期结束和此报告日期间出现的任何重要或非寻常性质的事项、交易或事件或任何此类事项、交易或事件的明显影响。

审计师

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。



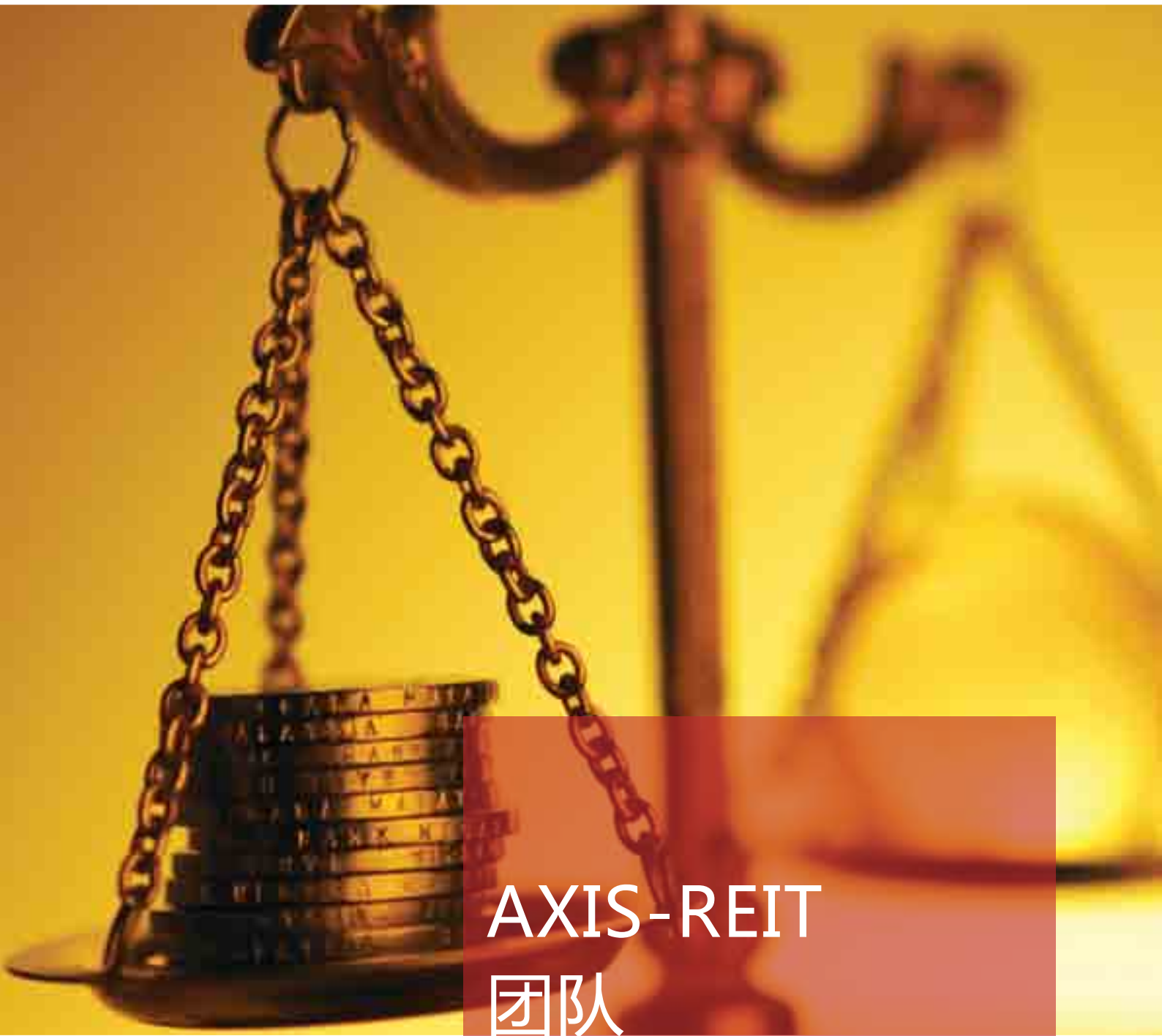
Stephen Tew Peng Hwee
董事

吉隆坡

日期: 2012年2月15日



George Stewart LaBrooy
首席执行官 / 执行董事



AXIS-REIT 团队

AXIS-REIT团队



前, 从左到右

Leong Kit May
财务总监/执行董事

George Stewart LaBrooy
首席执行官/执行董事

Stephanie Ping
业务开发及投资人关系部主管

后, 从左到右

Sinnasamy Raman
房地产部门主管

Chan Wai Leo
基金管理财务总监

Julian Candiah
战略及资本管理部门主管

Rajesh Kumar Tharmalingam
特别项目部主管



前, 从左到右

Tan Kee Hong
会计师

Nikki Ng
会计师

Selina Khor
产业经理

David Aboud
全球房地产开发部门主管

后, 从左到右

Siva Shankar
设施管理部主管

Jackie Law
租赁及产业管理部门主管

Rebecca Leong
来自Archer Corporate Services Sdn Bhd
的外部公司秘书

AXIS-REIT团队

George Stewart LaBrooy

首席执行官/执行董事

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

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

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

Leong Kit May

财务总监/执行董事

Leong Kit May于2006年加入Axis REIT Managers Berhad,成为Axis Real Estate Investment Trust("Axis-REIT")的财务经理。2008年8月5日她获擢升成为Axis-REIT的财务总监。她所引导的项目是要将Axis-REIT打造成为全球第一家回教办公楼/工业房地产投资信托基金。

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

她于澳洲皇家墨尔本理工学院(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。她的职务包括财务、股本及资本管理、财务呈报及合规事宜。她也曾被委派担任负责风险管理及合规事宜的风险管理人员。Kit May也受邀成为回教房地产投资信托及资本管理领域方面的发言人。

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

Julian Candiah

策略及资本市场部主管

2011年10月11日,Julian Suresh Candiah加入Axis-REIT的管理公司Axis REIT Managers Berhad,担任策略及资本市场部主管。早前他是一名工程师,1993年,他在伦敦的瑞士金融信贷产品(CSFP)公司的衍生品市场营销组工作,开始了他在银行业的职业生涯。1996年,他调往CSFP香港办事处,这里是大中华区衍生产品市场小组。1997年 - 1998年的亚洲金融危机,他在香港 Bear Stearns担任董事一职。一年后,他去了新加坡,为摩根大通工作,时任掉期市场营销部部长。

2000年他加入BNP Paribas新加坡公司,任该公司东南亚地区结构性产品经理,2004年擢升为董事总经理。在BNP Paribas工作期间,他负责公司在马来西亚和区域市场的营销与发起工作;更负责与各大银行和企业之间若干复杂的与风险管理有关的固定收益融资和衍生产品交易的工作;也负责收益增值和成本抑减的工作。作为固定收益小组的资深成员,他参与并负责了许多与新兴机会、客户营销和员工招募有关的策略业务决策工作。2006年,Julian在Merrill Lynch短暂工作一段时间后,于2007年1月在金融危机之前就离开了这个行业,专注于私募股权和投资领域。

2009年4月,他以国民服役的形式担任槟州首席部长特别顾问,这是一份无偿的一年期合同,专注研究与槟州几个具有较大经济影响力的项目有关的主要策略问题和经营问题。这也包括担任槟州开发公司副总经理及董事局顾问。

他在柔佛新山英语学院上高中。在校期间,他担任学生会主席,并成为1987年年度最佳运动员。1988年,他获得森那美/剑桥英联邦奖学金,就读Magdalene College, Cambridge University工程系。1991年毕业,获得双优学士学位,得分为全年级第四。1992年他在剑桥继续深造,攻读制造业工程学硕士学位。

Rajesh Kumar Tharmalingam

特别项目部主管

2011年12月1日Rajesh受委成为特别项目部主管。他在金融、调研、企业咨询和投行方面有超过18年的工作经验,曾经为一家世界上最大的矿业公司在马来西亚收购价值几十亿的土地并进行投资的项目担任重要顾问。在为产业咨询顾问公司Hall Chadwick Asia工作时,他也积极参与马来西亚产业部门的事务。最近,他积极发展和促进Wasatah Capital - 这是一家总部位于中东的投资公司,2009年至2011年间成为马来西亚和来自海湾地区的投资人之间的一家合资企业。在Wasatah Capital,他从一开始就参与的公司的组建,与各创始人一起通力合作,募集到7.5亿令吉的资本金。作为副首席执行官,他负责公司的业务策略、重组公司管理层架构;处理与政府、投资人和股东之家的关系。此外,他还管理着超过2.5亿令吉的投资、现金和股票。

他最早在安达信(Arthur Andersen)开始自己的职业生涯,曾经在亚太地区和中东地区都工作过。早前经历包括担任Malaysian Investment Bank K&N Kenanga的研究部经理和Chain Cycle的总经理,在Chain Cycle时他帮忙为马来西亚政府开发工业流程和试点工厂。他在澳洲悉尼接受教育,毕业于University of New South Wales,获学士学位,主修会计和金融。

Chan Wai Leo

基金管理部财务总监

2011年12月1日, Chai Wai Leo受委担任基金管理部财务总监。之前他是业务发展和投资者关系部经理。在担任业务开发部门主管期间, 他负责为购买机构(涉及到鉴定、组建架构、谈判和达成交易)以及为基金融资。他与 Kit May通力合作, 多次为基金成功募集到股本金。此外, 他在投资者关系部门的职责是要与各股东和投资界保留开放式的沟通渠道以便向他们通报基金的发展动向。

加入管理公司之前, 他是 Axis Development Sdn Bhd高级财务经理, 主要进行产业投资以及管理公司的控股公司。他是英国特许会计师公会(ACCA)的资深会员, 也是马来西亚会计师协会(MIA)的会员。2006年, 他在马来西亚花旗银行财务控制部门担任副总裁助理。在此之前, 他在总部位于新加坡的地产业投资集团Pacific Star Group担任集团会计师。他的职责涵盖该集团财务运作的各个方面, 包括管理、汇报、现金流管理和预算等等。Leo最早在Arthur Andersen的认证部门人之后, 负责处理法定审计和利润预测。之后他被调往交易咨询部, 负责履行包括估值、企业债务重组方面的财务咨询工作以及私有化概念方面的文书工作。

David Aboud

开发与全球地产部主管

David负责集团在马来西亚和其它地区的资产传递渠道开发工作。包括项目确定、进行可行性研究、项目规划和实施。此外, 他还负责监管REIT内部现有资产的改造工作, 旨在为这些资产重新定位, 释放其尚未实现的价值。之前, David 是 Axis-REIT房地产部门经理, 负责投资组合的日常运营工作, 包括管理营销、项目和设施团队。此外, David也是Axis-REIT收购小组成员团队之一。

David是澳洲公民, 自90年代初便开始在东南亚生活与工作。他的高等学历包括澳洲新南威尔士大学经济/政治学学士学位, 以及澳洲昆士兰大学商科-产业文凭。David是一名合格估价师以及澳洲产业协会(Australia Property Institute)的会员。

加入Axis REIT Managers Bhd之前, 他是精品项目开发管理集团Opus Estate Capita的董事总经理, 该公司为中东客户安排马来西亚的房地产投资。1999年至2007年间, David担任Colliers International公司新加坡和马来西亚的企业服务部董事, 负责为众多在新加坡和马来西亚有业务的大型企业客户提供服务, 参与了在这两个国家很多大型商业物业和工业物业的交易。

他在亚洲企业产业界具有丰富的人脉关系, 并将其丰富的管理经验带入了Axis-REIT。

Sinnasamy Raman

房地产部门主管

Sinnasamy Raman于2011年3月1日开始受委担任房地产部门主管, 负责投资组合的日常运营工作。在受委之前, 他担任设施管理部门主管, 负责整个Axis-REIT投资组合的设施管理和资产提升。Sinnasamy Raman持有马来西亚理工大学测量学学士学位(物业管理与评估), 以及吉隆坡南太大学的项目管理(建筑类)专业硕士学位, 以及APREA的房地产投资和融资证书。目前他还是马来西亚皇家估量师公会(RISM)的见习估量师(马来西亚估价师及房地产经纪局)和会员。

在加入Axis-REIT之前, 他是Cheston International (KL) Sdn Bhd的副总裁(1990-2010), 负责产业管理, 评估及地产代理。他还是AIG Global Real Estate Inc的区域副总裁(1996-1999), 负责马来西亚、新加坡、印尼、印度和文莱等地900多个办公室的设施规

划和设施管理, 支持AIG的公司参与到保险、资产管理、投资、消费者融资、BPO、数据中心、系统解决方案和支持等方面的业务。

他担任AIA Berhad产业部副总(2000-2005), 负责全面管理投资组合, 主要为房地产提供保险服务。他还在EAC Holdings Sdn Bhd的产业和项目部门担任过高级经理(2000-2005), 以及在Appraisal (Malaysia) Sdn Bhd担任估价执行官。

Stephanie Ping

业务开发和投资人关系部主管

2011年4月18日, Stephanie Ping受委担任业务开发兼投资人关系部主管。她的职务包括资产收购、协助筹集资金, 处理投资人关系。就资产收购而言, Stephanie要对商机进行验证和评估, 为达成交易准备文件。此外, 她还担任投资人关系部门主管, 负责联系投资人、基金经理、分析师和潜在的新投资人。

Stephanie在美国住了十二年, 她毕业于旧金山湾区的Stanford University, 获得经济学学士学位, 辅修数学。2003年, Stephanie继续就读于斯坦福大学工程学院, 获得管理科学与工程学硕士学位。之后, 她加入美联航公司, 在芝加哥担任高级行政分析师; 之前, 她在Enova Financial担任产品经理。

Stephanie还在SEVEN Inc委任一职 - 这是一家总部位于硅谷的创业型企业, 致力于智能手机应用软件开发。她还在摩根大通东京办事处的股票研究部门实习。在国外居住多年后, 她回到生她养她的祖国生活与工作, 并努力了解东南亚地区的情况。

AXIS-REIT团队

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日被委任为Axis REIT的产业管理公司。Selina毕业于皇家墨尔本理工大学，获得估价副文凭。她在Rahim & Co. 公司服务了23年，曾担任执行董事一职。

她负责管理Axis-REIT所有产业的管理工作，包括建筑、维护保养的管理、内部装修及提升工程。她与David Abound和Sinnasamy Raman在租赁与租户关怀方面通力合作，在现有产业和新置产业的估值事务方面，她则负责配合首席执行官的工作。

Jackie Law

租赁及产业管理部主管

Jackie Law Chong Lian是租赁及产业管理部主管。Jackie拥有英国Herriot-Watt大学设施管理系理学硕士学位，以及APREA房地产投资及融资证书。

Jackie的主要职务包括场地营销和租赁，包括参与新租户与现有租户的洽谈工作以及Axis-REIT产业组合管理工作。此外，她也负责所有租赁合约的制度及准备，监督租户关怀计划的实施，以维持良好的租赁关系。

Jackie在房地产管理和运作方面具有丰富的经验，涵盖了行销、租赁和资产管理等职能。她在Axis集团担任了若干行政管理职能。

Tan Kee Hong

会计师

Tan Kee Hong受委任担任会计一职，自2011年5月16日开始生效。他的职务包括编写月度财务报表和法定财务报表，并于财务总监通力合作，处理与企业融资及监管合规有关的各项事务。

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

他毕业于University of Melbourne，获得商学士学位，专业为会计和金融，他也是马来西亚会计师公会成员及澳大利亚注册会计师。

Nikki Ng

会计师

Nikki Ng受委任成为会计师，自2008年9月5日起开始生效。她的职务是监督会计部门的工作，包括准备报表及进行预算编制。她也与财务总监密切配合，处理与企业融资与遵守监管法规有关的事务。

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

Nikki持有英国Oxford Brookes University的会计学(优等生)学位。

Siva Shankar

设施管理部主管

Siva Shankar受委任担任设施管理部主管，自2011年6月开始生效，他带领设施管理公司的团队管理AXIS-REIT拥有的所有产业。

Siva在马来西亚和海外房地产专业服务方面具有16年的工作经验，加入AXIS-REIT之前，他曾经为Jones Lang Wotton、Brunei Investment Arm (BIA)和Jerudong Park Medical Centre等公司工作。

他的经验涵盖了产业和设施管理，项目管理和产业资讯的方方面面。

Rebecca Leong

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

Rebecca Leong女士于2006年4月20日受委于Axis REIT Managers Bhd的公司外部秘书。她担任Axis REIT Managers Bhd的公司秘书，并在管理公司和Axis REIT适用的合规问题方面向董事局和高级管理层提出建议。

她是马来西亚特许秘书及行政人员协会的附属会员。

产业管理公司



从左到右 : Joey Lim, Zulkifli Aziz, Siva Shankar, Jackie Law, Selina Khor, Sinnasamy Raman, David Aboud and James Georgey

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。她负责Axis Property Services所有产业的管理工作。她在Rahim & Co.服务了23年, 曾任执行董事一职。

她与Sinnasamy Raman、David Aboud、Jackie Law、Siva Shankar以及Axis设备管理团队在租赁和产业管理上通力合作。

回教教义顾问报告



致AXIS 房地产投资信托(“AXIS-REIT”)单位持有人

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

依我们所见，**AXIS REIT Managers Berhad**在截至 2011 年 12 月 31 日为止的财政年度中，已根据回教教义经营和管理**AXIS-REIT**并已遵守证券监督委员会发出的有关回教教义事宜的适用指南、规则和决策。

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

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

代表 **IBFIM**

MOHD NASIR ISMAIL

回教教义高级研究人员/负责回教教义咨询的指定人员

吉隆坡

IBFIM (763075-W)

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

投资产业组合

截止2011年12月31日



1



2



3



4



5



6



7



8



9

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

8. AXIS SHAH ALAM DC1
Lot 2-22, 2-24, 2-26, 2-28,
Jalan SU 6A, Taman Perindustrian
Subang (Lion Industrial Park),
Section 22, 40300 Shah Alam
Selangor.

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

投资产业组合

截止2011年12月31日



10



11



12



13



14



15



16



17



18

10. QUATTRO WEST

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

11. NESTLE OFFICE & WAREHOUSE

Lot 14, Jalan Delima 1/1
Subang Hi-Tech Industrial Park,
Batu Tiga, 40000 Shah Alam
Selangor.

12. FCI SENAI

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

13. BMW CENTRE PTP

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

14. NIRO WAREHOUSE

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

15. GIANT HYPERMARKET

Jalan Lencongan Barat
08000 Sungei Petani
Kedah.

16. STRATEQ HQ (formerly known as Kompakar CRC HQ)

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

17. DELFI WAREHOUSE

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

18. AXIS VISTA

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



19



20



21



22



23



24



25



26



27

19. AXIS STEEL CENTRE

Lot 19, Lebuhraya Hishamuddin 1,
Kawasan 20, Selat Klang Utara,
42000 Pelabuhan Klang

20. BUKIT RAJA DISTRIBUTION CENTRE

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

21. SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 2

Plot 23, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai
Phase 4 Seberang Prai Tengah,
Pulau Pinang

22. SEBERANG PRAI LOGISTIC WAREHOUSE 1

Plot 24, Tingkat Perusahaan 6
Kawasan Perusahaan Prai
Phase 4
Seberang Prai Tengah,
Pulau Pinang

23. TESCO BUKIT INDAH HYPERMARKET

No. 1, Jalan Bukit Indah,
81200 Johor

24. AXIS PDI CENTRE

Lot 7316, Off Jalan Klang/
Banting, Locality of Sijangkang,
42500 Telok Panglima Garang,
Selangor

25. AXIS TECHNOLOGY CENTRE

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

26. D8 LOGISTICS WAREHOUSE

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

27. AXIS EUREKA

3539, Jalan Teknokrat 7
63000 Cyberjaya
Selangor

产业组合详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2011-12-31 为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	根据最新估值 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
1 Menara Axis	03/08/2005	71,400	78,068	106,000	182,859
2 Crystal Plaza	03/08/2005	56,400	61,460	101,000	205,102
3 Axis Business Park	03/08/2005	84,600	85,967	108,000	341,467
4 Infinite Centre	03/08/2005	25,450	25,881	37,000	146,364
5 Axis Plaza	03/08/2005	22,500	22,597	31,000	117,244
6 Wisma Kemajuan	16/12/2005	29,000	33,716	54,200	200,930
7 Kayangan Depot	30/06/2006	16,100	16,906	22,000	162,222
8 Wisma Bintang	30/06/2006	32,500	32,751	47,100	Lot 13A - 65,816 Lot 13B - 107,151
9 Axis Shah Alam DC1	01/08/2007	18,500	19,613	20,200	110,406
10 Giant Hypermarket	07/09/2007	38,000	38,776	39,200	138,000
11 FCI Senai	15/11/2007	12,300	12,565	14,000	136,619
12 Nestle Office & Warehouse	16/11/2007	7,200	8,220	9,000	Office - 19,288 W/hse - 8,266
13 Quattro West	30/11/2007	39,800	49,842	52,000	104,196

地址	截至 2011-12-31 为止期间的总 营收 (千令吉)	截至 2011-12-31 为止的出租率	主要租户
No. 2, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	10,632	100%	Fujifilm (M) Sdn Bhd American International Assurance Berhad Sportathlon (M) Sdn Bhd Philips Malaysia Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd
No. 4, Jalan 51A/223, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	10,299	100%	Tenaga Nasional Bhd Scope International (M) Sdn Bhd DHL Asia Pacific Shared Services Sdn Bhd Asiaworks Training Sdn Bhd
No. 10, Jalan Bersatu 13/4, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	11,165	98.76%	Fuji Xerox Asia Pacific Pte Ltd Invida (Singapore) Pte Ltd eBworx Berhad Honeywell Engineering Sdn Bhd Johnson & Johnson Sdn Bhd
Lot 1, Jalan 13/6, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,784	97.71%	UTAR Konica Minolta Business Solutions (M) Sdn Bhd FJ Benjamin (M) Sdn Bhd C Melchers GmbH & Co
Lot 5, Jalan Penyair U1/44, Off Jalan Glenmarie, Temasya Industrial Park, Batu Tiga, 40150 Shah Alam, Selangor.	2,904	89.25%	Ricoh (Malaysia) Sdn Bhd CSE Automotive Technologies Sdn Bhd Electrolux Commercial Products Sdn Bhd EMS Asia Group Sdn Bhd
No. 2, Jalan 19/1B, 46300 Petaling Jaya, Selangor.	5,092	78.93%	Goucera Marketing Sdn Bhd Hong Leong Marketing Sdn Bhd EP2M Services Sdn Bhd Fossil Time Malaysia Sdn Bhd Silverlake Infrastructure & Logistics Sdn Bhd
No. 3, Jalan 15/16, Section 15, 40000 Shah Alam, Selangor.	1,722	69.39%	Courts Mammoth Sdn Bhd DHL Supply Chain (M) Sdn Bhd R-Logic Sdn Bhd Nineteen-O-One Sdn Bhd BIS Safety Sdn Bhd Mattress Factory Outlet Sdn Bhd
Lot 13A & 13B, Jalan 225, Section 51A 46100 Petaling Jaya, Selangor.	2,860	100%	Cycle & Carriage Bintang Berhad
Lots 2-22,2-24,2-26,2-28, Jalan SU 6A Taman Perindustrian Subang, (Lion Industrial Park), Section 22, 40300 Shah Alam, Selangor.	1,640	100%	Upeca Aerotech Sdn Bhd
Jalan Lencongan Barat, 08000 Sungei Petani, Kedah.	3,196	100%	GCH Retail (Malaysia) Sdn Bhd
PLO 205, Jalan Cyber 14, Senai IV Industrial Area, 81400 Johor.	1,312	100%	FCI Connectors Malaysia Sdn Bhd
Lot 14, Jalan Delima 1/1, Subang Hi-Tech Industrial Park, Batu Tiga, 40000 Shah Alam, Selangor.	691	100%	Nestle Products Sdn Bhd
No. 4 Lorong Persiaran Barat, 46100 Petaling Jaya, Selangor.	4,559	89.45%	Mangosteen Beverages (M) Sdn Bhd Kenanga Investment Bank Bhd Vads Business Process Sdn Bhd

产业组合详情

产业名称	收购日期	购买价格 (千令吉)	截至 2011-12-31 为 止投资总费用 (包括提升) (千令吉)	根据最新估值 的账面价值 (千令吉)	可出租净面积 (平方尺)
14 Strategiq HQ (前称为 Kompakar CRC HQ)	25/01/2008	37,000	38,566	41,000	104,903
15 BMW Centre PTP	30/04/2008	27,000	27,605	28,500	161,474
16 Niro Warehouse	30/04/2008	14,500	15,186	16,000	167,193
17 Delfi Warehouse	04/08/2008	12,500	12,754	13,900	130,743
18 Axis Vista	09/12/2008	32,000	33,249	35,800	118,017
19 Axis Steel Centre	20/10/2009	65,000	65,882	75,000	366,839
20 Bukit Raja Distribution Centre	14/12/2009	71,750	72,636	84,300	456,435
21 Seberang Prai Logistic Warehouse 1	05/03/2010	17,390	17,695	18,990	106,092
22 Seberang Prai Logistic Warehouse 2	05/03/2010	6,860	6,981	7,490	41,893
23 Tesco Bukit Indah	01/10/2010	75,600	76,750	86,000	233,579
24 Axis PDI Centre	15/10/2010	85,000	86,146	92,000	58,009
25 Axis Technology Centre	15/11/2010	49,000	49,713	52,000	170,730
26 D8 Logistics Warehouse	01/03/2011	30,000	30,521	31,300	171,000
27 Axis Eureka	18/4/2011	51,250	52,247	53,200	116,743

地址	截至 2011-12-31 为止期间的总 营收 (千令吉)	截至 2011-12-31 为止的出租率	主要租户
No. 12 Jalan Bersatu 13/4, Section 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor.	3,631	100%	Strateq Data Centre Sdn Bhd (前称为Kompakar CRC Sdn Bhd)
Lot D21, Jalan Tanjung A/3, Port of Tanjung Pelepas, 81560 Johor	3,416	100%	BMW Asia Technology Centre Sdn Bhd
PLO 419-421, Jalan Emas 2, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,638	100%	Niro Ceramic (M) Sdn Bhd
PLO 563, Jalan Keluli 8, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor	1,306	100%	Delfi Cocoa (Malaysia) Sdn Bhd
No. 11, Jalan 219, Section 51A 46100 Petaling Jaya Selangor.	3,183	100%	Cergazam Sdn Bhd Melco Sales Malaysia Sdn Bhd Samsung Malaysia Electronics (SME) Sdn Bhd
Lot 19, Lebuhr Hishamuddin 1, Kawasan 20, Selat Klang Utara, 42000 Pelabuhan Klang	7,056	100%	Konsortium Logistik Berhad
No. 43 & 44, Lengkok Keluli 1, Kawasan Perindustrian, Bukit Raja Selatan, Sek 7, 40000 Shah Alam, Selangor	5,977	100%	IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 23, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Pulau Pinang	1,450	100%	IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
Plot 24, Tingkat Perusahaan 6, Kawasan Perusahaan Prai Phase 4, Seberang Prai Tengah, Pulau Pinang	573	100%	IDS Logistics Services (M) Sdn Bhd
No 1, Jalan Bukit Indah, 81200 Johor	6,166	100%	Tesco Stores (M) Sdn Bhd
Lot 7316, Off Jalan Klang / Banting, Locality of Sijangkang, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor	8,604	100%	Konsortium Logistik Bhd
No 13, Jalan 225, Section 51A, 46100 Petaling Jaya, Selangor	4,781	100%	Packet One Networks (M) Sdn Bhd Fresenius Kabi Malaysia Sdn Bhd Fresenius Medical Care Malaysia Sdn Bhd Sigma Elevator (M) Sdn Bhd
Lot D8, Jalan Tanjung A/4 Port of Tanjung Pelepas Gelang Patah, 81560 Johor	2,462	100%	Nippon Express (M) Sdn Bhd
3539, Jalan Teknokrat 7 63000 Cyberjaya Selangor	4,154	99%	Scicom (MSC) Berhad Multimedia Development Corporation Sdn Bhd Wolters Kluwer Enterprise Services Partners Sdn Bhd



CBRE房地产 市场纵览

2011年房地产市场纵览



利好消息详述了房地产投资信托带来的股息收入2012到2016年将会持续保持为10%最终预扣税。这一消息在首相公布的2012年马来西亚预算中被提及，此预算明显把2011年当作是优惠税率的最后一年。公司税率一般略高，为25%，而所得税率为26%。

1.0 巴生谷

1.1 市场纵览

吉隆坡房地产市场在2011年三个季度交易了23,301个产业单位，交易总值为1,714,000,000,000令吉，与2010年三个季度的20,443个产业单位交易了145,000,000,000令吉相比，交易总值增长了18.2%。雪兰莪房地产市场在2011年三个季度交易了73,826个产业单位，总值为3,201,000,000,000令吉；而2010年三个季度交易了65,066个产业单位，总值为261,000,000,000令吉。吉隆坡2010的总产业交易值共计2,003,000,000,000令吉；而雪兰莪的交易值为3,661,000,000,000令吉。巴生谷房地产市场在经历了2008和2009年的经济低迷时期之后保持相对活跃；吉隆坡和雪兰莪在2011年三个季度的交易总值增长了21.0%就证明了这一点。（来源：JPPH）

在全国最大的基础设施项目 - 联邦政府的“捷运（MRT）”项目中，巴生谷房地产市场仍然是个焦点。最近的情况变为指定几个当地的承包商来负责修建高架桥导轨和从 Maluri Portal 到 Plaza Phoenix Station的相关工程。这两份分别发布的数百万令吉的合同是MRT项目高层土建部分八个完整项目的一部分。

1.2 专业办公楼

虽然欧元区的金融稳定欠佳，导致企业经营情绪略显低落，但巴生谷的办公楼市场仍保持稳定。国内生产总值增长强劲，在2011年三个季度增长了5.8%。

办公楼开发预计仍在增长，新的供应有望在未来三年快速增加，尤其是在2012年和2014/15年。许多人仍关注即将发生办公楼供应过多的情况，但这种情况直到2012年初才会产生初步影响。一年来，石油和天然气领域的强烈需求使市场茁壮起来，许多公司开始实践后台办公业务。预计总需求不会减弱，且高端办公楼的租赁率会保持稳定，不会出现明显的变动。

2011年投资交易的大部分涉及本地机构基金，特别是在投资前线的开发者和马来西亚房地产投资信托。马来西亚房地产投资信托尤其积极于寻找可以获得高回报的优质产业。

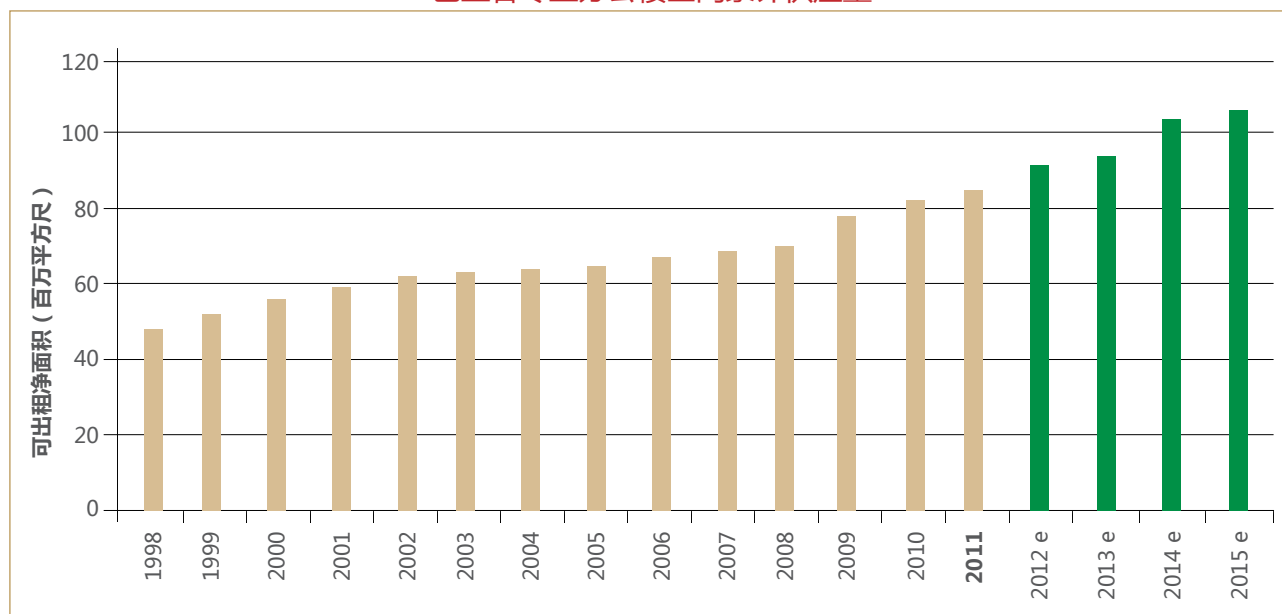
房地产咨询公司世邦魏理仕（CBRE）调查分析计算出吉隆坡专业办公楼的平均交易价格在2011年为每平方尺821令吉。这说明吉隆坡办公楼的资本价值稳定，尽管有预测说新办公楼供应会大量增加。

1.2.1 现有供应量

截至2011年底，专业办公楼累计供应量为8,334,000,000平方尺，其中6,649,000,000平方尺位于吉隆坡。一年来建起了8栋办公楼，其中7栋位于吉隆坡、一栋位于雪兰莪，共计302,000,000平方尺。新建的办公楼包括Menara Prestige、Menara Bank Islam、Hampshire Place Office Tower、Persada Putra、PJ Exchange、KL Sentral Park、The Horizon Phase 2 (Blocks 7-10)和Dijaya Plaza。

2011年房地产市场纵览

巴生谷专业办公楼空间累计供应量



来源：CBRE 调查

1.2.2 未来供应量

已确定的办公楼共计有69栋，可提供超过2,612,000,000平方尺的可出租净面积。其中43栋办公楼已经在建，面积为1,645,000,000平方尺。

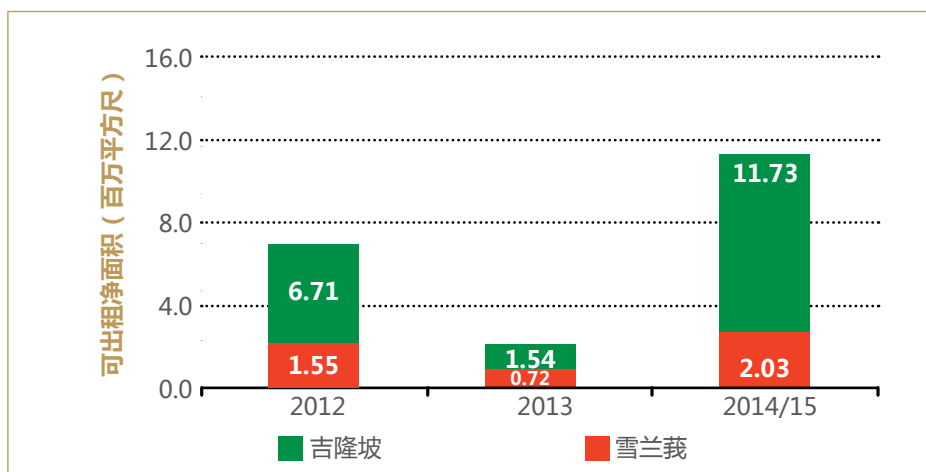
估计2012年巴生谷将建成827,000,000平方尺的办公楼面积，其中81.14%（671,000,000平方尺）位于吉隆坡，其余18.86%（155,000,000平方尺）位于雪兰莪。预计新建成的办公楼包括吉隆坡的Menara Worldwide、Menara Carigali、Menara Binjai、Integra Tower和Menara Felda，以及雪兰莪的Menara Taragon、Menara Mudajaya和Plaza 33。

如施工方面无进一步阻滞，预计到2013年底办公楼面积有望新增226,000,000平方尺。

截至2011年12月，巴生谷的一些办公楼开发尚在规划阶段，如果开发商可以在2012年内开工建造，到2014/2015年办公楼面积有望再增783,000,000平方尺。

其他重要的办公楼开发计划包括吉隆坡国际金融区和华丽山发展计划，两者均预计在2015年底或2016年初竣工。

巴生谷专业办公楼的未来供应量

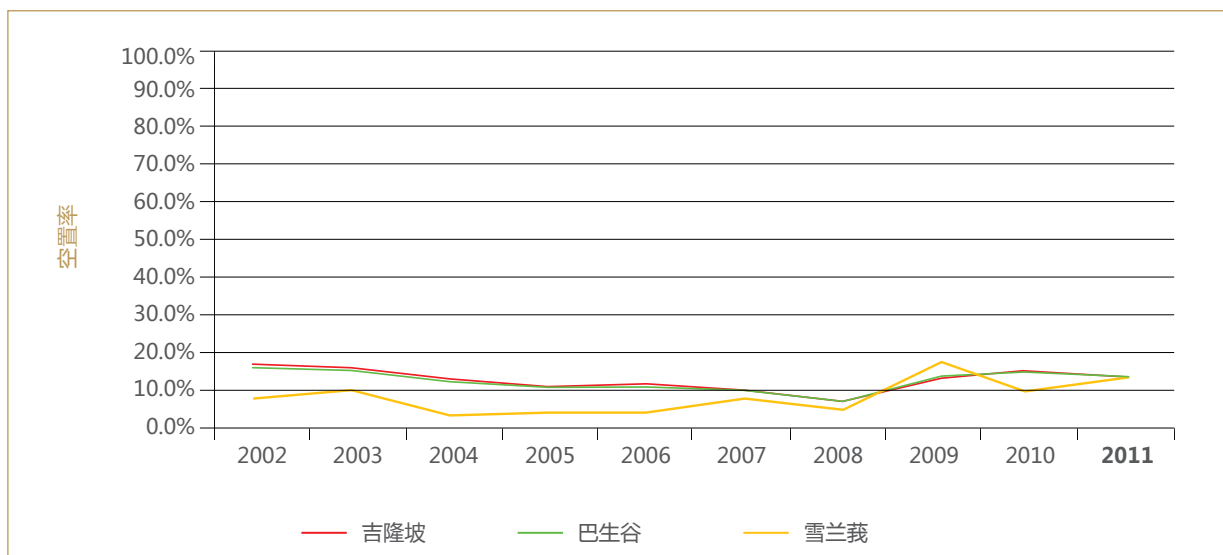


备注：2014/15年显示的是规划阶段的项目
来源：CBRE调查

1.2.3 平均租金叫价

2011年巴生谷的平均空置率从2010年的14.3%降为13.0%。这是由于Persada Putra和KL Sentral Park投入市场后，Dijaya Plaza@Jalan Tun Razak的预租用空间比例居高。上述建筑有60%到93%的预租用空间。

巴生谷高端专业办公楼的空置率



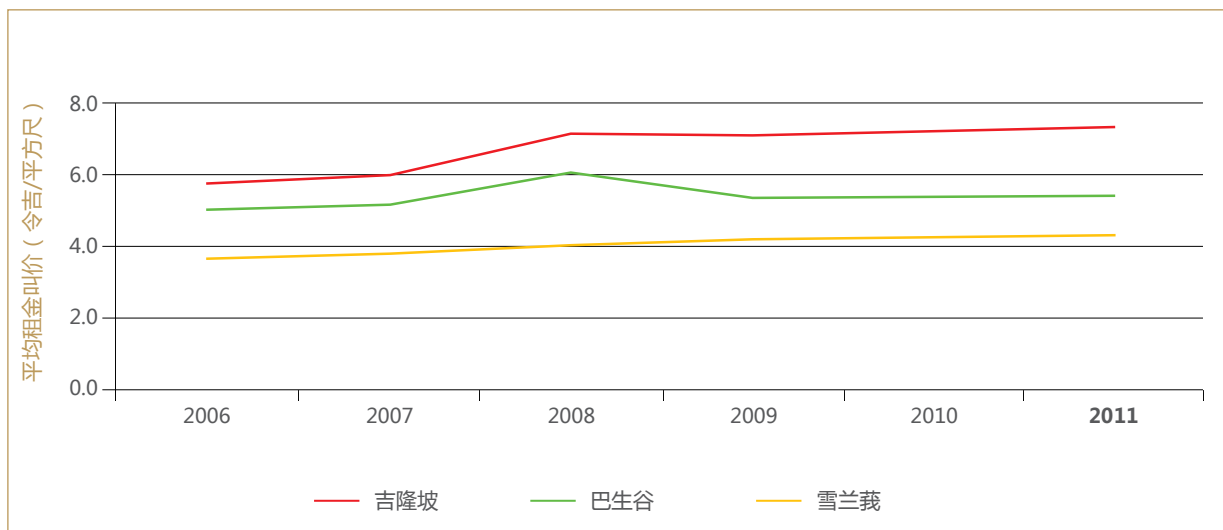
来源：CBRE调查

1.2.4 平均租金叫价

巴生谷高端办公楼的平均租金毛价在2011年略涨了0.9%，变为5令吉41仙每平方米，从2009年经济复苏以来趋于稳定。2011年吉隆坡市中心的平均租金叫价记录为7令吉32仙每平方米，雪兰莪郊区则为4令吉30仙每平方米。

当前吉隆坡首要办公楼大厦的租金水平为5令吉50仙到10.00令吉每平方米。八打灵再也首要办公楼租金为3令吉20仙到4令吉80仙每平方米，位于MSC多媒体走廊地区的办公楼租金则可高达5令吉50仙每平方米。

巴生谷首要办公楼大厦的平均租金叫价



来源：CBRE调查

2011年房地产市场纵览

1.2.5 主要交易

2011 年共报告了 11 宗主要的专业办公楼交易，其中三项涉及房地产投资信托。涉及房地产投资信托的主要交易包括通过公共拍卖的 Putra Place 的交易和赛城的 Prima 9 和 Prima 10 办公楼。其他交易包括外国公司与诸如 Wisma Goldhill、Bangkok Bank、U1 Office Tower 及当地企业的交易。

2011 年巴生谷主要的专业办公楼交易情况

楼宇名称	位置	净可出租面积 (平方尺)	对价	
			百万令吉	每平方尺 令吉
吉隆坡				
Dua Sentral Tower ¹	Jalan Tun Sambanthan	430,000	232.00	-
Putra Place ²	Jalan Putra	311,000	513.95	-
Block 6 (Type G), The Horizon (Phase 1)	Bangsar South	46,100	36.00	780
Wisma Goldhill	Jalan Raja Chulan	266,750	174.50	654
Menara Multi-purpose	Jalan Munshi Abdullah	541,424	375.00	693
Menara Prudential	Jalan Sultan Ismail	147,812	142.23	962
Bangkok Bank@Berjaya Corporate Suites ³	Jalan Sultan Ismail	99,950	105.00	-
U1 Office Tower	Jalan Kuching	GFA: 92,700	29.00	-
雪兰莪				
Prima 9	Cyberjaya	111,224	72.00	647
Prima 10	Cyberjaya	100,272	61.00	608
Bangunan Takaful Ikhlas	Petaling Jaya	GFA: 173,193	27.00	-

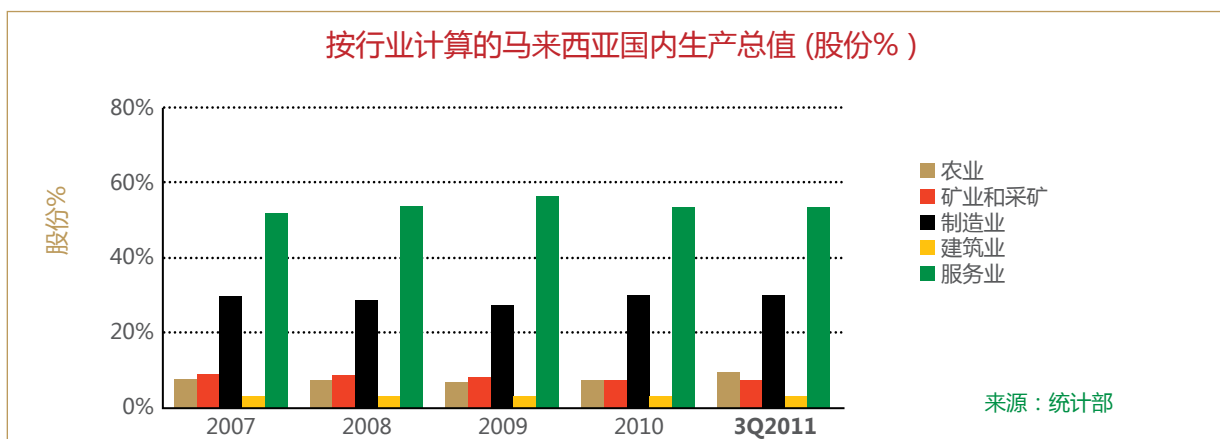
备注：

^{1&2} Dua Sentral Tower和PutraPlace的交易包括其他部分如零售、宾馆和停车场湾。

³ Bangkok Bank和Berjaya Corporate Suites的交易包括零售的6000平方尺。

来源：常年报告、马来西亚证券交易所、CBRE调研以及The Star

1.3 工业产业



经历了2010年的经济恢复之后，马来西亚经济稳定，2011年第一季度和第二季度的国内生产总值分别增长了5.2%和4.3%，第三季度则增长到了5.8%。

2011年的工业生产指数增长到107.6，与上一年相比增长了0.4%。在这轻微增长的同时，采矿业指数下降了-7.5%，而制造业和电力的产量分别略增了+4.2%和+0.8%。

据马来西亚统计部报告，截止2011年十月份的总贸易额为1,052,000,000,000,000令吉，而截至去年同期为96,728,000,000,000令吉。2010年全年总贸易值为1,169,000,000,000,000令吉。此外，截至2011年十月，马来西亚的贸易盈余为10,244,000,000,000令吉，出口总额和进口总额分别为57,716,000,000,000亿令吉和47,472,000,000,000令吉。

截至2011年十一月，马来西亚制造业吸引了4,547,000,000,000令吉的计划投资总额。外商投资为2,555,000,000,000令吉，本地投资为1,992,000,000,000令吉。

1.3.1 现有供应量

吉隆坡和雪兰莪的工业产业现有供应总量分别为5,160个单位和34,515个单位。吉隆坡的总量增加了30个单位，而雪兰莪增加了194个单位。现有的工业产业多为排列型厂房，占吉隆坡和雪兰莪合计供应量的73.9%。

1.3.2 未来供应量

巴生谷工业产业的未来供应量大部分分布在雪兰莪，其中排列型厂房占供应量的多数。在雪兰莪目前共有2,834个单位在兴建，另有1,869个单位已经获批，但尚未动工。相反，吉隆坡未来供应量有限，只有35个工业单位在兴建，153个单位在规划中。

巴生谷工业产业供应量情况

州名	产业类型	未来供应量					未来供应量	
		2007	2008	2009	2010	2011	未来供应	计划
吉隆坡	排列型	2,975	2,975	2,975	2,975	2,989	35	111
	半独立型	457	457	471	471	487	0	0
	独立型	553	553	554	554	554	0	41
	分层厂房	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	0	0
	工业综合大楼	14	14	14	14	14	0	1
	总计	5,115	5,115	5,130	5,130	5,160	35	153
雪兰莪	排列型	25,599	26,277	26,310	26,310	26,357	2,199	573
	半独立型	3,227	3,313	3,323	3,399	3,531	553	516
	独立型	3,956	4,199	4,218	4,236	4,250	79	745
	分层厂房	270	270	270	270	270	0	7
	工业综合大楼	101	104	105	106	107	3	28
	总计	33,153	34,163	34,226	34,321	34,515	2,834	1,869

来源：JPPH、财政部

1.3.3 出租情况

2011年巴生谷黄金地段的优质工业产业租金保持稳定，需求的多数倾向于仓库储存和后勤设施。

在首要传统工业地区如Sections 13.51和51A等地，独立厂房/仓库的租金保持稳定，介于每平方米1令吉50仙和2.00令吉之间。同时，巴生谷其他地区的平均租金介于每平方米70仙和2.00令吉之间，而用作展厅的工业厂房租金可高达每平方米2令吉50仙，视其位置而定。

2011年房地产市场纵览

2.0 柔佛

2.1 市场纵览

柔佛房地产市场在2011年三个季度共交易40,864个产业单位，交易总值为1,331,000,000,000令吉，相比上一年的18,596个单位和646,000,000,000令吉来说增长了许多。这表明柔佛房地产市场在2011年的前三个季度相当活跃，产业交易的交易规模和交易价格分别增长了119.75%和105.91%。（来源：JPPH）

伊斯干达投资银行和来自中国的Zhouda Real Estate Group最近的合资以及柔佛企业银行和UM Land的加入都表明了伊斯干达马来西亚特区的持续吸引力。2011年九月，伊斯干达马来西亚特区共计从不同行业累积投资7,782,000,000,000令吉。60%（4,663,000,000,000令吉）来自国内投资，其余40%（3,119,000,000,000令吉）来自外商投资。这些数字反映了国内投资者对于伊斯干达马来西亚特区的信心，也表现了该地区对外国和当地投资者的吸引力。

伊斯干达马来西亚特区发展道路图把2006到2010年作为发展的第一个阶段，即计划阶段；而从2011年开始进入了第二个阶段，此阶段包括增强实力、提高增长。同时，2012年在教育和旅游业 - 如亚卓市和乐高游乐园中，有几个催化剂项目，这一年也被定为伊斯干达马来西亚特区发展中的一个引爆点。分别的发展和商业投机涉及通过它们的价值链来给予彻底的上游和下游支持。（来源：The Star）

2.2 专业办公楼

根据政府数据，2011年新山地区的104栋办公楼累计提供约822,000,000平方尺的专业办公楼面积。在建的21栋办公楼竣工后预计将再为市场增加225,000,000平方尺的办公楼面积。长远来看，15栋已批的楼一旦动工将进一步增加632,000,000平方尺的办公楼面积。

在2011年，新山地区所有办公楼的平均租用率稳定在73.8%，较2010年的75.1%稍微下降。一般来说，市中心的优质办公室空间每月总租金介于每平方米2令吉30仙和3令吉20仙之间，而其他市中心地区的办公楼叫价为每平方米1令吉40仙到2令吉60仙。

Iskandar Investment Malaysia为柔佛伊斯干达地区的902公顷Medini发展计划提供了一些借鉴。902公顷Medini分为4个部分混合发展：Medini North、Business、Central和South。至今已有4,000,000,000令吉被用于基础设施工程。在这些知名的商业项目当中包括了一个688,000,000令吉的、由WCT在Medini Business District实施的项目及Bina Puri的商店和办公室混合发展项目；另一项目则是一栋32层高的家庭办公室塔楼和一栋同样高的高层办公室，总值计485,000,000令吉预计这些项目很有发展前景，因为其处于Second Link附近的战略性位置以及一些特别的激励政策，包括免税十年、无配额限制、全球原始资本和劳动力自由。

2.3 工业产业

州属	产业种类	现有供应量					未来供应量	
		2007	2008	2009	2010	2011	未来供应量	计划中
柔佛	排列型	7,466	7,459	7,459	7,469	7,471	264	495
	半独立型	2,700	2,745	2,779	2,779	2,825	174	700
	独立型	2,653	2,688	2,712	2,734	2,750	171	1,286
	分层厂房	0	0	0	0	0	0	0
	工业综合大楼	468	470	470	470	470	10	23
	总计	13,287	13,362	13,420	13,452	13,516	619	2,504

来源：JPPH、财政部

柔佛工业单位的供应量居全国第二，仅次于雪兰莪，但多于檳城和霹靂。柔佛共有13,516个工业单位，占马来西亚总量的14.48%。在2011年，该州增加工业产业单位64个，包括新山、峇株巴轄和古来再也的独立厂房。

2011年十一月柔佛的资本投资总额保持强劲，为634,000,000,000令吉，虽然比起2010年的746,000,000,000令吉有所下降。共计170个项目获批，其中49.2% (312,000,000,000令吉) 为外商投资。

2011年柔佛理想地段工业区的租金保持相对稳定。港口及自由贸易地区（如巴西古当和丹絨柏勒巴斯港口）平均租金一直保持在每平方尺1令吉10仙到1令吉50仙，而其他活跃的非港口工业区如SiLC、地不佬、努沙再也、士乃和淡杯工业区的租金叫价则为每平方尺80仙到1令吉50仙。

工业部门的一个知名事件是南柔佛州的边佳兰在计划一个600,000,000令吉的炼油和石化综合发展的石油化工总厂。该厂将包括一个发电厂，到2016年底其发展预计将单靠国家石油公司或靠一个合资企业协议。炼油和石化综合发展计划预计将在相关部门产生大量的副产品，柔佛政府最近指定一个当地开发商来执行一项单独的全面混合发展计划就清楚地说明了这一点，该发展计划据说与炼油和石化综合发展计划相配合。

3.0 檳城

3.1 市场纵览

檳城房地产市场的交易活动在2011年的三个季度有所加快，交易额共计918,000,000,000令吉，共交易27,334个产业单位，而 2010年三个季度交易额为646,000,000,000令吉，交易产业单位为18,596个。这表明檳城产业交易的交易规模和交易价格分别大幅增长了47.0%和42.0%。但是，在2011年的前三个季度，产业交易平均价格从每桩交易347,631令吉下降到了每桩交易335,722令吉。

3.2 专业办公楼

檳城的专业办公楼面积总供应量在2011年保持稳定，为1,181,000,000平方尺，其中76.8%的办公楼面积位于檳岛。新的供应包括这年来加入到市场的183,869平方尺的办公楼面积，这些办公楼面积位于甲抛峇底以及武吉占姆的行政总裁办公套间。大部分的单位供应量都在乔治市（在檳城的235栋办公楼中占了150栋）。2011年檳城办公楼的平均租用率为78.0%。

高端办公楼的租金保持稳定，红毛路（Jalan Sultan Ahmad Shah）一带的办公楼租金没有太大变化，介于每平方尺2令吉60仙到2令吉80仙。多媒体超级走廊区（MSC Zone）的办公楼由于该区的地位及有限的供应而能够获得相对较高的租金。此类办公楼租金可高达每平方尺3令吉30仙。

檳州发展机构通过了一项位于峇央珍珠的数十亿令吉的 2011年混合发展计划，名为檳州世界城（PWC）。该发展计划包括住宅、办公套间、高层办公室、零售商店、大型购物中心和酒店的混合。由两个当地企业联合开发的檳州世界城预计将需五至八年来完成。（来源：The Sun, The Edge）

2011年房地产市场纵览

3.3 工业产业

州属	产业类型	现有供应量					未来供应量	
		2007	2008	2009	2010	2011	未来的供应量	计划中
檳城	排列型	4,794	4,794	4,817	4,862	4,862	98	217
	半独立型	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	78	30
	独立型	1,279	1,279	1,320	1,333	1,336	3	325
	分层厂房	333	333	333	333	333	59	0
	综合工业大楼	42	42	42	42	42	0	0
	总计	7,557	7,557	7,621	7,679	7,682	238	572

来源：JPPH、财政部

檳城工业单位的数量在马来西亚排名第三，仅次于雪兰莪和柔佛。檳城州共有7,682个工业单位，占马来西亚工业产业单位总量的8.23%。2011年檳城登记在册的只有三个新工业产业单位，都为独立厂房。

檳城仓库的每月租金保持稳定，为每平方尺1令吉50仙到2.00令吉。拥有合适设备和便利制造设施的独立厂房租金较高，为每平方尺 2令吉50仙。

2011年十一月檳城的资本投资总额从2010年的1,224,000,000,000令吉降为601,000,000,000令吉。共计90个项目获批，其中69.6%(419,000,000,000令吉)为外商投资。

2011年，檳州政府提出了一系列的措施，如建立中小型企业市场咨询、资源与培训中心为中小型企业提供指导，以及位于峇六拜（Bayang Lepas）工业园区的檳城中小企业中心来培养和衍生中小型企业。这是一项利于中小型企业大面积增长的措施。中小型企业是檳城工业化项目的必要组成部分。拥有所需技术知识和能力来支持现有跨国公司的成熟中小型企业基地是檳城的主要吸引力所在。此外，在这期间檳城工业市场有一批公司扩展了它们的设备。
 (来源：The Edge)

代表CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd提呈



Christopher Boyd
 执行主席
 2012年2月



企业 社会责任

企业社会责任

Axis-REIT为Pertubuhan Rumah Amal Cahaya Tengku Ampuan Rahimah(RACTAR)捐赠了一辆客货车。



本公司于2011年的企业社会责任项目-捐赠一辆新的客货车给RACTAR



Stewart LaBrooy先生将一把模拟车钥匙以及新的客货车一同交给RACTAR的负责人YAM Puan Seri Tengku Nor Zehan

作为负责任的企业公民，Axis-REIT的使命是继续为我国经济和社会发展作出贡献。我们相信国家的未来在于下一代，因此，这也成了我们的企业社会责任项目的工作重心。作为一个房地产投资信托基金，我们也希望所参加的可持续性项目能为项目受益人带来长期利益，最终为他们的生命带来改变。

每年，Axis-REIT都会为企业社会责任项目（CSR）拨出一份预算。在2011年，我们选择RACTAR，这个收留了56名贫困儿童的收容所，作为项目的受益人。RACTAR位于首邦市（Subang Jaya），是一个非营利性非政府组织（NGO）。它成立于1990年6月19日，至今已收留了由Jabatan Kebajikan Masyarakat 推荐的回教女孩 - 她们或是孤儿，或来自破碎的家庭。收容所为他们提供住宿、教育、技能培训，满足马来西亚10个月大到 20 岁的孩子们的需求。

收容所急需一辆客货车（Van）接送孩子们上下学，他们目前拥有的唯一一辆代步工具已经有15年的历史了，经常出现问题，这也为收容所带来很高的维修成本。

在审阅了这个需求之后，董事会建议信托基金成员拨出大约97,000令吉购买一辆崭新的客货车（Nissan Urvan - 14 座迷你巴士），取代RACTARS 15年的老车。Axis-REIT 会负责所有保险、公路税和客货车的维护费用。

在2011年12月的交接仪式上，管理公司的首席执行官 Stewart LaBrooy 先生将一把模拟车匙以及新车一同交给 RACTAR的负责人YAM Puan Seri Tengku Puteri Nor Zehan。Axis团队成员前往收容所，给孩子们带来食物以及一场魔术和小丑表演，逗孩子们开心。



Axis-REIT首次现身2011 The Edge-Bursa吉隆坡慈善赛跑活动

这是Axis-REIT首次参与由马来西亚证券交易所和The Edge共同举办的年度吉隆坡慈善赛跑活动。

这项活动的原型来自纽约的The Carey华尔街慈善赛跑，吉隆坡慈善赛跑的举办也是为了证明，除了在企业成就上进行激烈竞争之外，各大企业也热衷于履行各自的社会责任。

这项活动开始于2000年，至今已经有12年的历史了。今年活动举办时间定于2011年9月20日，开幕式和闭幕式地点都由马来西亚证券交易所主持。Axis-REIT在慈善活动中捐献了15,000令吉，也派出一个小组参加赛跑。

我们小组有5位成员，他们成功地跑完4.5公里路程，在公开组的55个小组中排名第33位。

2011慈善赛跑活动共筹集1,933,000,000令吉，这笔钱将会被安排到20个不同的受益组织，包括国家肾脏基金会、芙蓉市儿童福利院（瑞马之家）、巴生恩典福利社、努尔依赫桑孤儿福利院、希望之家和Tua Jireh养老中心。

所有员工都乐在其中，十分期待参与今年的活动，更要求管理层把这项活动列入我们的年度企业社会责任项目。我们的啦啦队长已经在为第13届年度赛跑活动策划节目了。



A close-up photograph of a large pile of gold coins. A magnifying glass with a black handle and frame is positioned over the coins, focusing on a specific area. The coins are stacked and scattered, creating a textured, golden surface. The lighting is warm, highlighting the metallic sheen of the coins. A semi-transparent red rectangular box is overlaid on the lower-left portion of the image, containing white text.

收益分配 再投资计划 详细说明

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

2011年7月26日，单位持有人在单位持有人会议上通过IDRP，允许Axis-REIT的单位持有人把他们的收益分配重新投资到Axis-REIT的新单位。

根据以上批准，管理公司决定IDRP应该适用2011年10月17日发布的第三次中期收益分配，其中4.30仙每单位的第3次中期分配中的2.10仙每单位可选择部分（其中每单位2.00仙是可征税的，每单位0.10仙是非征税的）（“可选择部分”）将被选为重新投资新单位的部分，剩余的每单位2.20仙（在单位持有人手中是可征税的）会以现金的方式支付。

新单位的发行价格会根据2011年10月17日（“定价日”）决定的价格以每单位2.30令吉发行。每单位2.30令吉这个发行价格是根据到2011年10月14日为止的5天成交量加权平均价格（VWAMP）而定的（这天是每单位2.44令吉的定价日之前的最后一个交易日），而且也是根据每单位0.14令吉5.7%的折扣做了调整之后的每单位2.44令吉的5天VWAMP而定的。

按照IDRP计划，Axis-REIT在2011年12月9日分配了2,732,896个新单位，这些新单位于2011年12月12日于大马证券交易所上市。2,732,896个新单位代表着在根据IDRP计划发行的总3,176,665个新单位中，这些新单位的占有率成功达到86.06%，已经全部授予Axis-REIT的单位持有人，作为他们各自新单位可选择部分的再投资。

IDRP计划的5,971,481令吉的净收入（减去IDRP计划预计开销之后）被用于重新装修或翻新由OSK信托公司持有的物业。对信托公司持有物业进行重新装修或翻新有助于提升该物业未来的收益。

以下是有关IDRP的一些常见问题：

1. 如何操作？

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

对于“可选择部分”，每个单位持有人都具有以下选择权：

- (i) 选择收取现金支付的“可选择部分”或者
- (ii) 当IDRP计划获得所有相关监管部门的批准后，选择将全部“可选择部分”重新再投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位。
- (iii) 选择接受部分现金收益分配，并将剩余部分重新投资，按定价日确定的发行价格全额支付购买新单位。

2. 我的预扣所得税能获得减免吗？

与可选择部分和剩余部分有关的所有收益分配都仍旧收到预扣所得税的一般约束。净收益分配（预扣所得税的净额）可以用现金支付，也可以/或者（根据实际情况）以等价金额重新投资购买新单位。

选择上述任何一项，单位持有人依然无法获得任何减免税优惠。

3. 我得到的单位是按折扣价购买的吗？

单位持有人可以按发行价的默认折扣价购买到新单位。

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

收益分配再投资计划详细说明

4. 什么时候可以拿到我的单位？

将在定价日之后的单位过户截止日公布。

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

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

因为根据IDRP发行的新单位是订明证券，新单位将直接存入单位持有人相关的中央托管系统账户；在完成分派和发行后，各方面与现有单位一样。但是，新单位将不得享有任何分派收入、权利、利益享有和/或任何其他分配日之前宣布的分派。

以下是从发布日期到IDRP新单位上市的时间安排。

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

5. 董事局授权

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

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

6. 如果我选择不参与呢？

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

7. 董事局宣布 IDRP 计划后可以撤销吗？

尽管IDRP计划有所规定，然而在董事局确定IDRP计划可用于任何收益分派那一天直到“可选择部分”的分配日之前那一段时间，由于发生什么事、在任何情况下（无论在上述决定之前或之后发生的），或因什么理由造成董事局认为，实行与“可选择部分”有关的IDRP计划已不再有效或不再合适的时候，则董事局可以根据具体情况自行全权决定基金的利率且不会说明理由，撤销应用于“可选择部分”有关的IDRP计划。如果发生这种情况，“可选择部分”全部按一般方式以现金支付给单位持有人。

8. 谁有资格参与？

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

本计划也要求单位持有人的参与不会违反任何马来西亚当前有效的法令、法律或规定可能强制执行的，或在其他相关司法管辖权下可能实施的关于单位持有人持有Axis-REIT单位的其他限制。

9. 什么是散股？

决定将“可选择部分”在投资到与其选择正式决定的新股里的单位持有人可以按散股方式接受新单位、收取散股新单位并希望将这些散股在大马证券交易所进行交易的单位持有人也可以在散股交易市场进行交易。散股交易市场允许最低1单位的散股交易。

10.IDRP计划可以终止吗？

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

11.其他与 IDRP 计划相关的问题

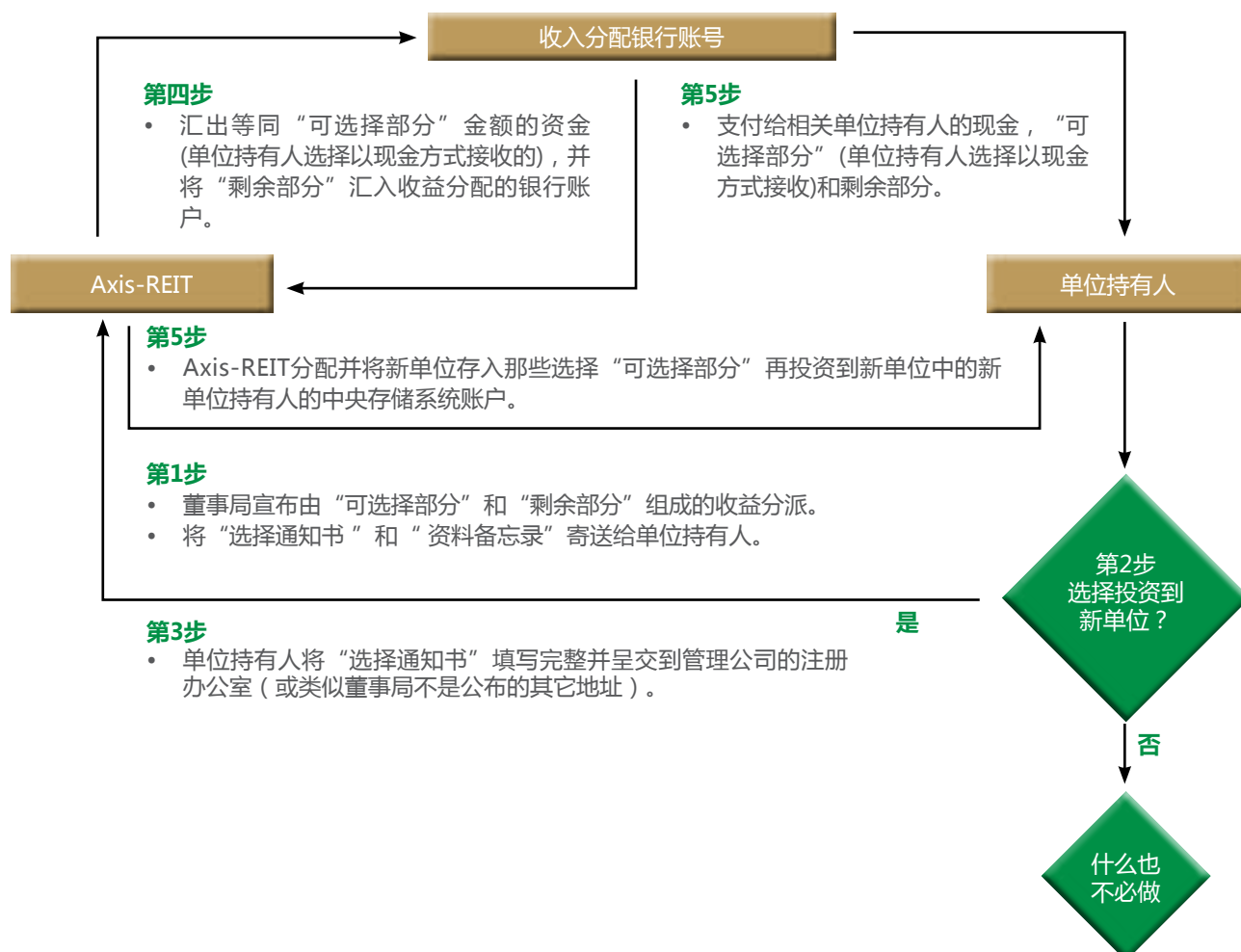
应当注意要将参与IDRP计划的权利，如选择以新股参与再投资的权力授予所有单位持有人，包括管理公司的董事和大股东、主要单位持有人以及与上述单位持有人相关的人士。

IDRP计划的净收益（减除IDRP计划预计开销之后）可以用来重新装修或翻新信托公司持有的产业，以及/或者用于以管理公司及信托公司认为合适的，以单位投资人最大利益为主的任何其他目的。信托公司对持有物业的重新装修或翻新有望提升上述产业质量，增加未来收益。

如果单位持有人选择以现金方式接受“可选择部分”，单位持有人持有的Axis-REIT单位将遭到摊薄稀释。摊薄稀释的程度取决于（1）可选择部分的规模、（2）选择将可选择部分再投资到新单位的单位持有人所持有的单位总数，以及（3）在定价日由董事局确定的发行价格。

对将要宣布收益分配总额，“可选择部分”的规模以及随后将根据IDRP计划发行的新单位的最大数量要取决于Axis-REIT的财务表现和现金流状况以及当前的经济状况。可选择部分的多少只能由管理公司的董事局全权决定。

与任何收益分配和IDRP计划有关的流程图如下图所示：





企业治理

企业治理

Axis REIT Managers Berhad (“管理公司”) 意识到, 有效的公司治理文化对管理公司的绩效以及Axis-REIT的最终成功至关重要。

因此, 管理公司已采用了一整套符合最佳作业原则的企业治理框架。重点是管理公司的处事方式必须诚信可靠、谨慎小心、勤奋向上, 并以Axis-REIT单位持有人的最大利益为重。

以下章节阐述了管理公司在企业治理方面的主要做法与政策。制定这些做法和政策旨在确保遵守适用的证券法律法规、证监会颁布的《房地产投资信托指南》、《回教房地产投资信托指南》和《马来西亚企业治理章程》(2007 年修订, 简称《章程》), 以及保证契约所列之管理公司的职责得以妥善有效的执行。

Axis-REIT管理公司

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

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

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

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

管理公司也负责基金的风险管理。其它主要职责为:

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

- 确保遵守证监会及马来西亚证券交易所颁布的所有法规、条例及指南的规定。
- 确保遵守马来西亚内陆税务局颁布的所有税务条例;
- 处理单位持有人提出的所有问题, 并随时向投资大众报告Axis-REIT的表现;
- 监督产业经理履行其在设施管理、租赁与营销管理、项目管理服务以及内装管理服务方面的职责。

董事局

管理公司的董事局监督管理公司的管理与企业治理, 包括建立高级管理层的关键绩效指标 (KPI) 监督这些指标的完成情况。所有董事局成员都要参与Axis-REIT的企业治理、业务运作、风险管理和财务表现有关的各类事务。

董事局至少每个季度定期召开一次会议, 讨论并批准中期财务业绩和年度财务业绩的发布; 审查收购或出售项目; 检讨年度预算、资本管理计划、产业报告、投资者关系报告、管理公司 (包括其关联实体) 的业绩; 以及和Axis-REIT对比以前核准的业绩。在必要的时候, 对于那些向信托公司建议的收购或出售项目, 或那些需要董事局立即处理的任何其它事务, 董事局将召开会议进行审核。

为使各位董事全面了解即将审议的事情, 董事局会及时向各董事提供议事日程上安排好的会议通知和相关会议文件。董事局所有成员都可以获得与管理公司和Axis-REIT有关的资讯信息, 也可获得参加所有管理公司董事会的公司秘书之建议和服务。若有需要, 董事局在履行职责之时也可以寻求独立专业顾问的服务。

规章、政策、指南和会计政策的任何变化都会受到严密的监控。当前做法若有任何变动, 董事们会从董事局定期会议和特别会议上知晓, 或从董事局简报/备忘录处获得通知。

企业治理

董事局的组成及董事委员会

董事局与会议出席情况

董事	职称	出席率 (召开会议次数：4次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	独立非执行主席	4/4	不变
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	非独立执行副主席	3/4	不变
替任董事: Alex Lee Lao			
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	非独立非执行董事	3/4	不变
George Stewart LaBrooy	首席执行官/执行董事	4/4	不变
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	独立非执行董事	4/4	不变
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	高级独立非执行董事	3/4	不变
Leong Kit May	财务总监/ 执行董事	不适用	2011年11月15日任命
Alvin Dim Lao	非独立非执行董事	不适用	2011年12月30日任命
Yin-Yong Lee Lao	非独立非执行董事	4/4	2011年12月30日辞职

审计委员会成员及会议出席率

董事	职称	出席率 (召开会议次数：4次)	备注
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	主席	4/4	不变
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	委员	4/4	不变
Alvin Dim Lao	委员	不适用	2011年12月30日任命
Yin-Yong Lee Lao	委员	4/4	2011年12月30日辞职

薪酬委员会及会议出席情况

董事	职称	出席率 (召开会议次数：4次)	备注
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	1/1	独立的薪酬委员会 自2011年起 开始生效
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	委员	1/1	
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	委员	1/1	

提名委员会及会议出席情况

董事	职称	出席率 (召开会议次数: 1次)	备注
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	主席	1/1	独立的提名 委员会 自2011年起 开始生效
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	委员	1/1	
Mohd Sharif bin Hj Yusof	委员	1/1	

自2011年12月31日起,董事局由八(8)名成员组成,其中三(3)名为独立董事,符合证监会关于房地产投资信托指南的要求。执行副主席已委任替任董事。

董事局是参照以下原则组建的:

- 董事局主席应为独立非执行董事。
- 董事局应当由那些拥有广博的商业经验,包括基金管理经验和产业市场专业技能的董事组成。
- 至少三分之一的成员应当是独立董事。

Encik Mohd Sharif Bin Hj Yusof是高级独立非执行董事,有关 Axis-REIT 单位持有人的任何问题都可以提交给他。

董事局的阵容每年都要进行审核,以确保其在专业技能与经验方面实现最佳组合。

主席和首席执行官/执行董事

主席兼首席执行官/执行董事的职位要由不同的人担任,以维持有效的职责分离。

主席要确保董事局成员以一种建设性的方式与管理层合作,处理各种与策略、业务经营、财务表现及风险管理有关的事宜。

首席执行官/执行董事应当全面执行由董事局制订并获得认可的业务政策和方向,以及在管理Axis-REIT方面的所有经营决策。

董事局三分之一的成员都是独立董事,以确保管理层利用他们自己的专业知识与广博的业务经验处理那些要递交给董事局进行审议的问题。这样一来可以促进董事局与管理公司之间健康专业的关系。

董事局薪酬

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

董事局委员会

董事局设立了下列委员会负责协助履行其职责。董事局委员会包括:

- 执行委员会
- 审计委员会
- 薪酬委员会
- 提名委员会

执行委员会

执行委员会依照董事局的授权行事,截至2011年12月31日为止,执行委员会成员由以下人士担任:

Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah (主席)

— 非独立执行副主席

Stephen Tew Peng Hwee (成员)

— 非独立非执行董事

Stewart LaBrooy (成员)

— 首席执行官/执行董事

该委员会负责代表董事局监督管理公司和Axis-REIT的日常工作,包括:

- 就一切与购买、投资和出售有关的问题向董事局提出建议;
- 就任何融资报价、资本管理计划以及其它的银行业务向董事局提出建议;
- 向董事局汇报企业活动并提出和建议,包括Axis-REIT新单位的发行问题;
- 就财务预算问题向董事局提出建议;兼
- 在适当的时候将管理公司的业务总结报告和执行委员会会议纪录转交给所有审计委员会成员及董事会成员作参考。

执行委员会2011年一共召开了七(7)次正式会议。但在这一年中也与委员会的成员之间召开过若干次非正式会议。

企业治理

审查委员会

董事局的整体责任是保证对Axis-REIT的立场和前景作出一种均衡的评估，审计委员会在协助董事局处理这方面问题时起到重要的作用。审计委员会亦会协助董事局处理风险管理与内部控制方面的事宜。审计委员会报告与本常年报告是独立分开的两份报告。

有关风险管理的信息在下文“风险管理”一章有更详尽的阐述，内部审计职能的详细情况列在内部控制声明中。

薪酬及提名委员会

自2011年12月31日开始，薪酬及提名委员会的构成情况分别如下：

(i) 薪酬委员会

- 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

(ii) 提名委员会

- Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (主席)
— 非独立非执行董事
- YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin (成员)
— 独立非执行主席
- Mohd Sharif bin Hj Yuso (成员)
— 独立非执行董事

薪酬委员会的职责如下：

- 制订薪酬政策框架并向董事局提起建议，确定董事局的执行和非执行董事以及高级管理层成员，以便不时对薪酬政策变更情况进行审查，确保管理公司能够吸引并留住最优秀的人才。

- 为执行董事和委派的执行管理人员的个人薪酬待遇制定正式透明的薪酬框架或薪酬政策，包括但不限于花红、奖金和单位期权（如有的话）。
- 以年度为单位对执行董事和执行管理人员的薪酬待遇进行审查并作出建议。如有需要，可听取外部建议。

在审核年度内，薪酬委员会已经审查了董事和各高管的薪酬待遇，并据此向董事局作出建议。

提名委员会的职责如下：

- 在合适的时候向董事局推荐，由其它董事局成员、执行委员会、管理公司股东或Axis-REIT单位持有人建议的董事职位候选人。
- 向董事局推荐填补董事局委员会席位的董事人选。
- 对董事局和董事委员会的效率以及每位董事的贡献作出评估。
- 为董事确定合适的培训课程，在适当的情况下检查培训的完成情况。

在这一年中，提名委员会已经进行了审核、评价和独立绩效评估，以确保董事局及其委员会（审计委员会、薪酬委员会和提名委员会）一直有效行使其职责。财政年度内提名委员会也对新董事任命计划进行审核，并向董事局做出推荐。

管理公司董事应当承担的其它责任

Axis-REIT单位交易

一般来说，管理公司会鼓励董事和雇员持有Axis-REIT单位。但是，处理Axis-REIT单位时，要遵守马来西亚证券交易所上市规定第14章的要求。

董事培训

管理公司的所有董事在本年度都参加了符合马来西亚证券交易所上市要求的培训。部分董事已经受邀参加各种大会和研讨会担任发言人。细节如下：

董事	参与的培训和活动
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin Bin Tunku Besar Burhanuddin	• 2011年公司治理蓝本 • 国际房地产协议/亚太房地产协会2011年亚洲投资人圆桌会议
Dato' Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	• 2011年公司治理蓝本
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	• 2011年公司治理蓝本
George Stewart LaBrooy	• 2011年公司治理蓝本 • 国际房地产协议/亚太房地产协会2011年亚洲投资人圆桌会议 • 2011年伦敦第八届IREF峰会 • 亚洲策略与领导研究院峰会 - 第四届全国房屋及地产峰会 • 香港2011年回教房地产世界亚洲大会 • 证券委员会 - 为什么投资房地产投资信托 • 亚太房地产协会 - 2011年产业领袖论坛 • IFN亚洲论坛 - 股票和与股票挂钩的产品：向前冲 • 伦敦IREF峰会
Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin Tan Sri Dato' Mohamed Mansor	• 2011年伦敦第八届IREF峰会 • 2011年投资马来西亚 • 马来西亚澳大利亚商业理事会发言人系列午餐会演讲 • 董事培训课程：马来西亚及公司治理及FRS开发 • 国际房地产联合会自备午餐研讨会 • 亚洲策略与领导研究院峰会 - 第四届全国房屋及地产峰会 • 马来西亚建筑商协会建筑产业研讨会 • 香港2011年回教房地产世界亚洲大会
Mohd Sharif Bin Hj Yusof	• 2011年公司治理蓝本
Yin-Yong Lee Lao	• 2011年公司治理蓝本
Alex Lee Lao (替任董事)	• 法律原地：财产、所有权及地产税务
Leong Kit May	• 2011年公司治理蓝本 • 亚太房地产协会 - 2011年产业领袖论坛

2011年财政年度新任命的董事Leong Kit May女士和Alvin Dim Lao将会在马来西亚证券交易所规定的时间内参加强制性认证培训计划。

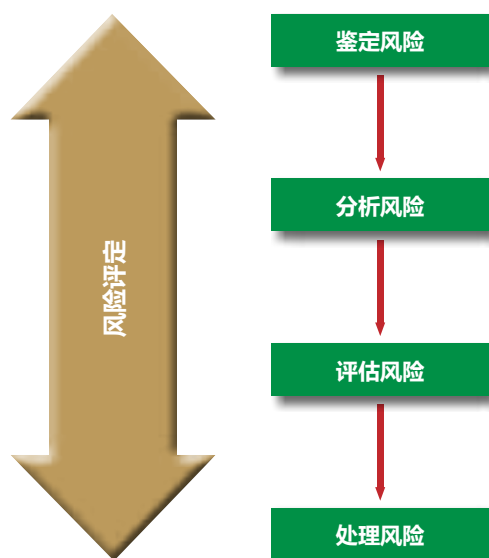
风险管理

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

管理公司已经制订好风险管理框架，并在出现主要风险的地方进行风险记录管理，在风险管理主任Leong Kit May女士的带领下，对风险记录进行定期核查、监控，并向审计委员会报告。

风险管理的方法

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



以上风险管理流程将获得以下支持：

- 创建风险管理汇报体系，包括向风险管理主任做汇报的部门主管，以及对此进验证、并向审计委员会作出汇报的首席执行官。
- 为每个部门单位进行详细的风险记录，按季度进行审查；在部门风险档案里进行总结；以及
- 将企业风险档案向审计委员会和董事局进行汇报。

企业治理

解决利益冲突问题

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

- 管理公司将专注于管理Axis-REIT，不会管理其它任何房地产投资信托，亦不会参与任何其它房地产业务；
- 所有的行政人员将由管理公司雇佣；
- 任何关联方交易必须由关联方及时向审计委员会和董事局进行披露。
- 董事局应当确保其三分之一的成员都是独立董事。
- 若管理公司的任何董事或管理人员与任何关联方交易有直接或间接的利益，在任何董事局会议上他们都要放弃审议和表决的权利，在签署任何协议之前还需获得信托公司的批准。

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

根据契约规定，禁止管理公司的关联方（定义见契约）在那些为允许关联方在任何事务或业务中有利益而召开的任何单位持有人会议上进行投票，或称为法定人数的一部分。

处理关联方交易

管理公司应当遵循证监会房地产投资信托指南关于关联方交易的所有规定，包括契约里面包含的规定。

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

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

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

与单位持有人的沟通

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

每年应当至少召开一次单位持有人会议，以便随时向单位持有人通报与Axis-REIT的业绩、业务、进度和前景有关的最新情况。

投资人关系一章对单位持有人、分析师和基金管理人之间的沟通作详细阐述。

遵守法规

董事局认为，Axis-REIT和管理公司遵守在截至2011年12月为止的整个财政年度大致遵守了法典第2部分规定的最佳作业方式。董事局承诺，在合适的地方将会继续遵守与企业治理有关的最佳实践方式。

其它信息

亲属关系

管理公司的董事与/或Axis-REIT的单位持有人之间没有亲属关系。

利益冲突

管理公司的董事与Axis-REIT没有任何利益冲突。

判定有罪

在过去十(10)年，除了交通违规，各董事没有被判定任何罪行。



审计委员会
报告
以及内部
监控声明

审计委员会报告

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

1. 审计委员会的构成情况

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

截至2011年12月31日，该委员会的构成情况如下：

- 1) YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin
Bin Tunku Besar Burhanuddin
- 独立非执行董事
- 2) Mohd Sharif Bin Hj Yusof
- 独立非执行董事
- 3) Alvin Dim Lao (2011年12月30日委任)
- 非独立非执行董事
- 4) Yin-Yong Lee Lao (2011年12月30日卸任)
- 非独立非执行董事

2. 职权范围

章程

董事局任命并成立一个称为审计委员会("委员会")的董事局委员会。

成员

- 委员会必须由董事局委任的公司董事组成，委员会必须由至少三（3）名成员组成，而所有成员都必须是非执行董事，并以独立董事占多数。
- 委员会至少有一名成员：
 - (i) 必须是马来西亚会计师协会（MIA）的成员，或者
 - (ii) 如果不是马来西亚会计师协会的成员，则必须至少有三（3）年工作经验且
 - 必须通过了《1967 年会计师法令》第一附录第一部分规定的考试。
 - 必须是《1967 年会计师法令》第一附录第二部分列明的会计师协会中其中某些协会的成员，或者
 - (iii) 符合交易所规定或批准的其它要求。
- 提任董事不能被委任为委员会成员；

- 委员会成员需自行选出一名主席，而主席必须是立非执行董事；
- 委员会秘书必须由公司秘书或董事局授权的其他人士担任；
- 若委员会中有成员辞职、死亡或因其它原因不再担任委员会成员，从而导致成员人数少于三（3）名，董事局必须在事件发生后三（3）个月内，委任新成员，使委员会符合至少拥有三（3）名成员的人数。
- 董事局至少每三年一次对委员会及每位成员的任期和表现进行审核，以确定委员会及其成员是否履行自己的职责。

会议与会议记录

- 尽管委员会主席有权随时召开额外会议，委员会在每个财政年度必须至少召开四（4）次会议。
- 委员会会议的法定人数必须不少于两（2）人，其中独立董事必须占大多数。
- 除非董事局主席认为情况不合适，否则财务总监、风险管理主任以及外部审计师和内部审计师的代表通常都会出席委员会会议，表达他们对委员会考虑范围内或他们认为委员会应当关注的，任何与Axis-REIT有关事项之看法。其他董事成员、雇员以及外部专业顾问若经董事局要求，也可以出席任何特定的会议。
- 委员会需向董事局报告并递交会议记录。记载委员会任何会议记录的记录本应当存放在公司注册办公室或总办公室，并对委员会和董事局的任何成员开放供其审阅。
- 由足够人数组成的委员会成员签署的书面传阅决议(circular resolution)，与委员会在正式召开的会议上通过对决议一样具有效力。任何这类决议或包含数份类似格式的文件，每份文件由一（1）名或多名委员签署。
- 委员会的成员可以通过电话会议、视频会议或其它任何让与会者可以听见彼此说话的通讯器材，参加委员会召开的任何会议。以这种方式参与会议者将被视为亲自出席会议，也将拥有表决权，或将被视为构成会议法定人数的一部分。

职权

- 委员会获得董事局的授权，可以在委员会的职权范围内调查任何事项。具有充分权利可以不受约束地获取任何与Axis-REIT或公司有关的（如有）任何资讯，并有权获得履行其职责所需的所有资源。公司的所有雇员必须对委员会提出的要求予以配合。
- 委员会获得董事局的授权可以征求外部法律意见或外部独立专业意见，并可以在其认为必要的时候邀请拥有相关经验和专业人士出席会议，如果这样做的话，相关费用将由管理公司及/或Axis-REIT 承担。
- 委员会应当拥有与外部审计师和内部审计师直接沟通的渠道。
- 必要的时候，委员会可以在排除其他董事和管理层人员参与的情况下与外部审计师、内部审计师单独开会或与两者一起楷书，以便让委员会与外部审计师或内部审计师讨论或与两者共同讨论那些外部审计师或内部审计师希望委员会关注的任何其他与Axis-REIT或管理公司有关的（如有）的问题、存疑或其它任何事项。

职能与职责

- 审计委员会须履行的职能与职责如下：-

(a) 审查并向管理公司董事局报告下列项目：

- 与外部审计师合作，审查 Axis-REIT 的审计计划、工作的性质与范围、确定其符合董事局、单位持有人和监管部门的需求；
- 与外部审计师合作，审查他们对整体会计系统的素质和效力的评估，以及Axis-REIT 内部监控系统的准确性与完整性；
- 与外部审计师合作，审查他们的审计报告；
- 管理层给予外部审计师和内部审计师的协助；
- 内部审计小组的范围、作用、胜任力和资源的完善程度，以及内部审计小组是否拥有执行工作所需的权利；
- 内部审计计划、流程及其结果、内部审查的流程及主要调查结果和管理层的反应，以及是否有在内部审计小组的建议下采取适当行动；

- 在董事局核准前，审查Axis-REIT的季度业绩、年度和半年度财务报表，其中特别关注的项目为：

- i. 主要会计政策与作业的变更与实行；
- ii. 重大及不寻常事件；
- iii. 审计中出现的重大修订；
- iv. 是否符合会计标准、其它法定要求和法律规定以及持续经营的假设情况；
- v. 对Axis-REIT财务状况的公允与完整的准确性与足够程度；
- vi. 任何可能在管理公司内部及/或Axis-REIT内部出现的关联方交易和利益冲突情况，包括任何会使管理层的完整性出现问题的交易、流程或行为；
- vii. 在外部审计师和内部审计师报告的任何重大审计结果、存疑、所遇到的困难或重大缺点，特别是对于管理信函的评语和回应以及管理公司雇员所给予的辅助，以确定有关方面是否有采取适当行动；

viii. 内部监控将提交给董事局核准声明；

- ix. 在所有与Axis-REIT或公司（如有必要）的监督与审计事务有关的方面，确保内部审计小组直接向委员会报告，并确保该内部审计小组能够直接与董事会主席联系。

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

审计委员会报告

(c) 及时向交易所报告委员会已经向董事局报告但未获得满意解决方案，从而导致违反交易所上市的条例。

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

3. 审计委员会的责任

审计委员会是监督与评估管理公司内部监控及财务管理的有效性和充分程度。

审计委员会的职权包括：

- 审查外部审计师报告，确保内部监控已经找出财务管理方面的不足，并且管理层也立即采取了适当的补救行动；
- 监控由适用证券法、证监会的房地产投资信托指南、主要市场上市要求税务法律以及法令所列明的法律；
- 审查有关风险管理、运营手册合规情况以及内部监控的内部审计师报告、确保管理层及时采取所建议和议定的行动和变化；
- 审查向董事局报告的，纳入Axis-REIT季度、半年度和年度财务报表中的信息的质量与可靠性；
- 监控为关联方设置的流程，并对此类交易进行审核以确保其遵守证监会的房地产投资信托指南和Axis-REIT契约的规定；
- 向董事局建议外部审计师和内部审计师的委派问题；且
- 对委派的外部审计师进行年度评估，且如果合适的话，向Axis-REIT的信托公司建议再次委派。

4. 委员会在财政年度的活动概要

- (i) 在向董事局推荐并获得批准之前，审查Axis-REIT的季度报告、财务报表，以确保其合法并符合法规的报告要求；
- (ii) 审核纳入Axis-REIT年报的审计委员会报告和内部监控声明，并建议董事局核准；
- (iii) 与内部审计师一起审查内部审计计划和内部审计报告；

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

(v) 就截至2011年12月31日财政年度为止，向董事局评估并建议重新指定Axis-REIT的外部审计师，之后再向Axis-REIT信托公司建议；

(vi) 审查与Axis-REIT收益分派有关的收益分配再投资计划（IDRP）的执行情况；

(vii) 在管理层缺席的情况下，与外部审计师会面讨论外部审计师可能希望向委员会强调的问题和存疑（若有的话），且

(viii) 保证Axis-REIT指定的外部审计师是审计监督委员会正式注册的会员。

5. 与外部审计和内部设计的关系

董事局通过审计委员会与外部审计师和内部审计师保持正常透明的关系，审计委员会可以直接接触外部审计师和内部审计师，不受任何限制。

内部监控声明

按照主要交易板上市条例第15.26(b)条款的规定

作为Axis Real Estate Investment Trust(“Axis-REIT”)的管理公司, Axis REIT Managers Berhad(“管理公司”)的董事局主动成立了审计委员会和内部审计小组,负责以前外包给独立专业公司的审计工作。以奉行企业治理的最佳作业原则,尽管Axis-REIT作为一个房地产投资信托基金并没有被强制性遵从马来西亚证券交易所主要交易板上市条例下的此类规定。这么做是因为董事局致力于维持健全有效的内部监控系统,以保护Axis-REIT单位持有人的利益、Axis-REIT的投资项目与资产,以及股东的利益与管理公司的资产。

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

既定内部监控系统的要素

内部监控小组与风险管理政策

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

根据内部监控声明 - 公共上市公司指南的规定, Axis-REIT 和管理公司实施了一套持续性流程以确认、衡量及监控 Axis-REIT和管理公司面临的重大风险。董事局将通过审计委员会对此流程不时进行审核。在外聘内部审计公司的协助下, Axis-REIT和管理公司在这一年内已制定和开发了一套风险管理政策(RMP),并且采用危机登记表,在里面进行关键危机预测。管理公司将致力于运用风险管理政策下的机制来鉴定、分析及评估和处理Axis-REIT和管理公司面对的危险。风险管理的重点是财务、资产管理、业务开发和投资者关系、人力资源及信息技术。作为危机管理的一个持续流程,当需求基础提高时,管理公司应该定期审视、监管并更新危机登记表。

汇报与审核

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

内部审计活动概述

根据议定的内部审计计划,外聘内部审计公司已给予管理公司协助,并已针对Axis-REIT截至2011年12月31日为止财政年度内进行的下列内部审计工作,向管理公司的审计委员会作出汇报:

1. 关于投标、性能增强的评估流程、定期维修和Axis-REIT物业保险覆盖范围的内部审计核查;
2. 关于债务监管和工资单管理的内部审计核查;
3. 关于遵守Axis-REIT信托书中拟定的管理公司职责的内部审计核查;及
4. 付款流程、收入周期和信息技术或系统一般性控制等金融控制领域的内部审计核查。

截至2011年12月31日为止的财政年度内,管理公司外聘内部审计小组方面的费用为60,000令吉。在进行审核的财政年度中,并未发现任何会对Axis-REIT和管理公司的财政表现或运作造成重大冲击的监控缺失。

董事对编制常年已审计财务报表的责任声明

根据马来西亚证券交易所有限公司的上市条例15.26(a)的规定，Axis-REIT房地产投资信托基金（“Axis-REIT”）的管理公司Axis REIT Managers Berhad的董事局十分荣幸地宣布，Axis-REIT截至2011年12月31日为止的财政年的财务报表已经按照志期2009年4月3日修订之契约条款、证券监督委员会的房地产投资信托指南、适用的证券法律及马来西亚使用的已批准会计准则进行编制，真确与公允地反映了Axis-REIT截至2011年12月31日的状况，以及截至当天的财政年度的营运业绩和现金流量。董事们已经：

- 采纳适当的会计政策，并一贯地采用它们；
- 做出合理及严谨的判断和估计；
- 认为所有相关已批准的会计准则已被遵守，除了任何在财务报表中已被披露及解释的任何重大偏差，且
- 以持续经营的基础准备财务报表；

各董事有责任采取上述步骤以保护Axis-REIT的资产、侦查和预防欺诈，以及防范其他的违规行为。



财务报表

- 100 财务状况表
- 101 综合收益表
- 103 净资产价值变动表
- 104 现金流量表
- 105 财务报表附注
- 130 管理公司声明
- 131 法定声明
- 132 信托公司报告
- 133 独立审计师报告

财务状况表

截至2011年12月31日

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
资产			
非流动资产			
投资产业	4	1,276,180	1,164,382
设备	5	102	-
		1,276,282	1,164,382
流动资产			
划分为持有待售的资产	6	-	14,300
应收账款、订金及预付款项	7	14,621	13,633
本期税款资产		154	154
现金及现金等价物	8	7,374	16,428
		22,149	44,515
资产总额		1,298,431	1,208,897
资金来源：			
单位持有人资金			
单位持有人资金	9.1	728,217	540,281
储备金	9.3	215,880	214,949
单位持有人资金总额		944,097	755,230
非流动负债			
承租人存款	10	27,033	19,773
融资	11	149,103	218,609
		176,136	238,382
流动负债			
应付款项及应计费用	10	15,963	17,233
融资	11	162,235	198,000
划分为持有待售的负债	6	-	52
		178,198	215,285
总负债		354,334	453,667
单位持有人的总资金和总负债		1,298,431	1,208,897
资产净值 ("NAV")		944,097	755,230
流通中的单位数量 (千单位)		453,814	375,901
每单位资产净值 (马币)			
- 在收益分派前		2.0804	2.0091
- 在收益分派后		2.0664 [#]	1.9566

资产净值 (NAV) 反映的是2012年2月29日应提交的2011年11月26日 - 2011年12月31日间的2011年收益最终分派，按每单位1.40仙分派。

综合收益表

截至2011年12月31日

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
总收入			
- 已变现部分	12	114,311	89,213
- 未变现部分 (与未入账的应收租赁收入有关)	12	3,415	-
		117,726	89,213
产业运营开支	13	(17,359)	(12,961)
产业收入净额		100,367	76,252
利润收入		421	638
出售投资产业的净亏损		(258)	-
投资产业公允价值的变化			
- 单位估值		16,013	45,593
- 未入账的应收租赁收入		(3,415)	-
按摊销成本计量的金融负债净收益		154	3,210
投资收入净额		113,282	125,693
管理公司费用	1(b)	7,707	6,043
信托公司费用	1(c)	377	298
审计师费用			
- 审计		93	93
- 其他业务		9	17
税务代理费		15	14
书面坏账/(已收回)		3	(108)
应收款项的减值损失		69	213
折旧		2	-
行政开销		890	549
回教融资成本		22,890	16,853
评估费		228	320
总开支		32,283	24,292
税前收入净额		80,999	101,401
所得税收益/(开支)	14	52	(52)
单位持有人应占年收入净额		81,051	101,349
其他综合收益、扣除税项			
现金流对冲		(994)	68
单位持有人应占年综合收益总额		80,057	101,417
年收入净额的组成：			
已变现部分		64,832	52,598
未变现部分			
- 未变现的租赁收入 (与未入账的应收租赁收入有关)		3,415	-
- 投资产业公允价值变化			
- 单位估值		16,013	45,593
- 未入账的应收租赁收入		(3,415)	-
- 按摊销成本计量的金融负债收益		154	3,210
- 递延税项负债拨备		52	(52)
		16,219	48,751
		81,051	101,349
每单位收入 (仙)	15	21.26	30.95
每单位收入 (分配管理公司费用前)			
- 总收入 (仙)		23.28	32.80
- 净收入 (仙)		23.28	32.80

综合收益表

截至2011年12月31日

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
收入净额分配			
中期收入分配，2011年5月31日、2011年8月26日、2011年12月9日及2011年12月22日按15.80仙/单位支付（2010: 2010年5月27日、2010年8月30日及2010年10月12日按10.75仙/单位支付。）		59,392	33,011
拟派最终收入，2012年2月29日按 1.40 仙/单位支付（2010：2011年2月 28 日: 5.25仙支付）		6,353	19,735
	16	65,745	52,746
按单位分配			
- 总收入 (仙) - 中期	16	15.80	10.75
- 终期	16	1.40	5.25
- 净收入 (仙)* - 中期	16	15.80	10.75
- 终期	16	1.40	5.25

* 预扣税将按以下单位持有人类别所得分配进行扣除

		预扣税率		
		2012	2011	2010
居民企业	无^	无^	无^	无^
非居民企业	10%	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%	10%
非居民企业	25%	25%	25%	25%
非居民机构	10%	10%	10%	10%

^ 以现行税率扣税

净资产价值变动表

截至2011年12月31日

	<-可分配->		<-不可分配->		
	单位持有人资 本总额	已变现的 收入	未变现 的收入	对冲 储备	单位持有人资 金总额
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
2010年1月1日					
- 如前所述	406,854	179	143,324	-	550,357
- 修订FRS 110产生的影响	-	15,293	-	-	15,293
	406,854	15,472	143,324	-	565,650
- 采用 FRS 139产生的影响	-	-	3,766	(726)	3,040
2010年1月1日, 重述	406,854	15,472	147,090	(726)	568,690
年收入净额	-	52,598	48,751	-	101,349
现金流对冲	-	-	-	68	68
年综合收益总额	-	52,598	48,751	68	101,417
配售单位数	135,575	-	-	-	135,575
发行费	(2,148)	-	-	-	(2,148)
单位持有人的分配额	-	(48,304)	-	-	(48,304)
单位持有人的出资总额/分配总额	133,427	(48,304)	-	-	85,123
2010年12月31日	540,281	19,766	195,841	(658)	755,230
附注9					
2011年1月1日	540,281	19,766	195,841	(658)	755,230
年收入净额	-	64,832	16,219	-	81,051
现金流对冲	-	-	-	(994)	(994)
未变现收入变现	-	1,043	(1,043)	-	-
年综合收益/损失总额	-	65,875	15,176	(994)	80,057
配售单位数	190,477	-	-	-	190,477
发行费	(2,541)	-	-	-	(2,541)
单位持有人的分配额	-	(79,126)	-	-	(79,126)
单位持有人的出资总额/分配总额	187,936	(79,126)	-	-	108,810
2011年12月31日	728,217	6,515	211,017	(1,652)	944,097

附注9

现金流量表

截至2011年12月31日

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
来自运营活动的现金流			
税前收入净额		80,999	101,401
用于下列调整：			
回教融资成本		22,890	16,853
利润收入		(421)	(638)
投资产业公允价值变化		(16,013)	(45,593)
设备折旧	5	2	-
按摊销成本计量的金融负债净收益		(154)	(3,210)
出售投资产业的亏损净额		258	-
运营资本变动前的运营收入		87,561	68,813
应收账款、订金及预付款项/付款款项		(988)	(6,811)
应付款项及应计费用		(2,264)	1,215
承租人存款		7,414	8,946
来自运营活动的现金净额		91,723	72,163
来自投资活动的现金流			
收到的利润收入		421	638
收购投资产业		(82,571)	(237,269)
收购设备		(104)	-
加强投资产业		(13,214)	(10,858)
出售投资产业的所得款项净额		14,042	-
投资活动所用现金净额		(81,426)	(247,489)
来自融资活动的现金流			
已付的回教融资成本		(22,890)	(16,853)
融资筹款/融资所得		(105,271)	107,677
已支付给单位持有人的收入分配		(72,840)	(48,304)
来自股票发行单位数的所得款项		184,191	135,575
发行费		(2,541)	(2,148)
融资活动使用/产生的现金净额		(19,351)	175,947
现金及现金等价物净减少/增加		(9,054)	621
1月1日的现金及现金等价物		16,128	15,507
12月1日的现金及现金等价物	(i)	7,074	16,128

(i) 现金及现金等价物

现金流量表中包括的现金及现金等价物包括下列财务状况账目表：

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
现金及银行余额	8	4,062	4,143
在持牌银行存放的与回教有关的存款	8	3,312	12,285
		7,374	16,428
减：在持牌银行存放的与回教有关的存款 - 已抵押		(300)	(300)
		7,074	16,128

财务报表附注

1. 总则

Axis Real Estate Investment Trust (简称“Axis-REIT”)是由Axis REIT管理公司(简称“管理公司”)与OSK信托公司,依照2009年4月3日签订的合约(简称“合约”)在马来西亚注册成立的一家房地产投资信托基金公司。合约依照1993年颁布的证券委员法、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会准则、马来西亚证券交易所的上市要求、保管人法规及税法法律法规进行调控。依照法案第26款规定,在信托公司和管理公司规定日期之前,Axis-REIT会继续开展运营活动。其注册办事处和主要营业地址如下所示:

注册办事处

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

主要营业地址

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

Axis-REIT主要参与多种房地产投资,主要目的是通过租金收入和长期资本增值实现极具吸引力的投资回报。本年度,其投资不会在性质上产生重大变化。

2005年8月3日,Axis-REIT在马来西亚证券交易所主板挂牌。

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

(a) 产业管理费

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

(b) 管理公司费用

依照合约,管理公司有权收取Axis-REIT每年资产净值最高1.00%(2010年为1.00%)的费用,该费用按每月实际数目和每月应付欠款进行计算。截至2011年12月31日,该年度的管理公司费用是7,706,733令吉(2010年:6,042,624令吉),占每月净资产值的1.00%(2010:1.00%)。

管理公司还有权从Axis-REIT直接或间接购买或出售的任何投资房产中分别获得购买价或出售价1%或0.5%的购买费或出售费,这些费用在完成购买或出售后支付。截至2011年12月31日,该年度的收购费是861,250令吉(2010年:2,338,500令吉),占收购价的1.00%(2010:1.00%)。收购费包括在已购买的投资房产的购买成本中(附注4)。

截至2011年12月31日,该年度的出售费是76,850令吉(2010年:无),占出售价的0.5%

(c) 信托公司费用

依照合约,信托公司有权收取Axis-REIT每年资产净值0.05%(2010年为0.05%)的费用,该费用按每月实际数目和每月应付欠款进行计算。截至2011年12月31日,在该年度的信托公司费用是376,851令吉(2010年:297,730令吉)。

本财务报表已于2012年2月15日获管理公司董事会批准。

2. 编制基准

(a) 法规遵从声明

Axis-REIT财务报表依照修订后契约的条款、房地产投资信托公司的证券委员会准则、回教房地产投资信托公司的证券委员会准则、现行证券法、财务报告准则(“FRS”)以及马来西亚普遍接受的会计准则进行编制。这些财务报表还遵从马来西亚证券公司上市要求的适用披露条款。

财务报表附注

2. 编制基准 (续)

(a) 法规遵从声明 (续)

以下是FRS框架的会计准则、修订及释义，马来西亚会计准则理事会 (MASB) 已公布该框架但尚未被Axis-REIT采用：

2011年7月1日起或之后开始的年度期间内生效的FRS释义和修订

- IC释义第19条，以股权工具清偿金融负债
- IC释义第14条修订，最低资金要求的预付款

2012年1月1日或之后开始的年度期间内生效的FRS释义和修订

- FRS 124，关联方披露 (已修订)
- FRS 112修订，所得税-递延税项：相关资产的收回

2012年7月1日或之后开始的年度期间内生效的释义和修订

- FRS 101修订，财务报表呈报 - 其他综合收益项目呈报

2013年1月1日或之后开始的年度期间内生效的释义和修订

- FRS 9，金融工具 (2009)
- FRS 9，金融工具 (2010)
- FR S13，公允价值计量

自2012年1月1日开始的年度期间的Axis-REIT财务报表，将按照MASB发布的马来西亚财务报告准则 (MFRS) 和国际财务报告准则 (IFRS) 进行编制。因此，Axis-REIT将不采用上述 FRS、释义及修订。

(b) 计量基准

财务报表依照附注3以外披露的历史成本基础进行编制。

(c) 功能及呈报货币

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

(d) 估计及判断的运用

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

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

3. 重要会计政策

下列会计政策已在所有呈报日期的财务报表中获Axis-REIT一致采用：

(a) 金融工具

(i) 首次认列和计量

当Axis-REIT成为工具合约条款的一方当事人，且只有这个时候，金融资产或金融负债在资产表中被认列。

金融工具最先按其公允价值认列，外加没有按照通过利益或损失计量的公允价值、与收购直接有关的交易成本和金融工具的问题等。

3. 重要会计政策 (续)

(a) 金融工具 (续)

(i) 首次认列和计量 (续)

嵌入性衍生工具与主合约分开单独认列，作为衍生工具入账；如果与主合同的经济特点和风险没有太大关系，就不按计入损益的公允价值进行认列。如果嵌入性衍生工具单独认列，主合同根据符合主合同性质的政策入账。

(ii) 金融工具分类和之后的计量

Axis-REIT将金融工具分类如下：

金融资产

(a) 按公允价值计入损益的金融资产

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

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

其它计入损益的公允价值的金融负债，要按其认列损益计入公允价值。

(b) 融资和应收款项

融资及应收款项类别包括不在活跃市场上报价的债务工具。

分为融资和应收账款的金融资产，随后将按实际摊销成本利润法计量。

所有金融资产，除了以损益计量的公允价值进行计量以外，都必须受审查是否减值(参阅附注3(g)(i))。

金融负债

所有金融负债，随后将按摊销成本进行计量，而不是按那些以损益计量的公允价值进行计量。

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

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

其它计入损益的公允价值的金融负债，随后要按其认列损益计入公允价值。

(iii) 对冲会计

现金流对冲

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

财务报表附注

3. 重要会计政策 (续)

(a) 金融工具 (续)

(iii) 对冲会计 (续)

现金流对冲 (续)

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

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

(iv) 除列

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

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

(b) 投资产业

(i) 以公允价值出售的投资产业

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

投资产业在最初始以成本计量;之后按公允价值计量,包括在产生损益的时期确认的任何变动。

成本包括收购投资产业直接产生的费用。

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

(ii) 确定公允价值

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

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

3. 重要会计政策 (续)

(b) 投资产业 (续)

(ii) 确定公允价值 (续)

当活跃市场缺乏流动价格时，将有望把出租产业获取的预计现金流总额考虑在内从而做好估值准备。随后，将反映净现金流量里的特定风险的收益率应用到可以做出产业估值的年度净现金流之上。

在适当情况下，评估能反映：

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

当租金调整或续租有可能以预期复归方式增长时，假设所有通知，并且在适当情况下，包括反对迁出的通知，都已送达生效并且是在适当的时间内送达。

达到投资产业公允价值的主要假设，在附注4中有所披露。

(c) 设备

(i) 确认和计量

设备项以低于任何累计减值折旧和任何累计减值亏损的成本进行计量。

成本包括购买资产直接产生的开支，和让该资产达到运营条件实现其专用目的而直接产生的其他成本，以及拆迁项目、在所属位置恢复该站点所需的成本。自造固定资产还包括原材料及直接的人工成本。成本还可能包括外币购买设备时确认现金流对冲资格时因任何收益或损失产生的权益转让。

购买的软件是相关设备功能不可或缺的部分，将作为该设备的一部分计算成资金。

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

出售设备的任意一个项目是出现收益还是损失，要将出售所得款项与设备的账面金额比较后才能确定，并且在损益中各自确认为“其他收入”或“其他支出”的净额。

(ii) 后续成本

更换设备项目的一部分所需的成本，要在该项目的账面金额中进行确认，但前提是该部分将来带来的经济效益能流入Axis-REIT，并且其成本能够可靠地进行计量。被替代部分的账面金额从损益中终止确认。设备每日维护成本按产生的金额在损益中进行确认。

(iii) 折旧

折旧要计算可以折旧的金额，即资产的成本或替代成本的其他金额，减去其剩余价值得到的数值。

折旧要在它们预计的使用年限中，在长期的损益中进行确认，主要年率如下，

- | | |
|--------|-----|
| • 办公设备 | 10% |
| • 车辆 | 20% |

折旧方法，使用年限和剩余价值需要重新检查，并在报告期结束时进行调整。

财务报表附注

3. 重要会计政策 (续)

(d) 租赁

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

Axis-REIT假定凡有关资产的所有风险及回报仍属出租公司拥有之租约均为经营类租赁。除根据经营租赁持有的产业权益外，出租的资产并未在Axis-REIT财务报表中认列。根据经营类租赁持有的产业权益，也就是持有以赚取租金收入或实现资本增值，或两者兼有的产业权益，被归类为投资产业。

(e) 持有待售的非流动资产

非流动资产被归类为持有待售，预计将主要通过出售而非持续使用的方式收回现金。

在归类为持有待售之前，这些资产按照Axis-REIT会计政策重新计量。此后一般按资产的账面价值的下限和公允价值减去出售成本进行计量。

(f) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括手中持有的现金、在银行中存入的回教存款，以及价值变动风险不大的高流动性投资。出于现金流表目的，现金和现金等价物都用银行透支和已抵押银行存款的净额表示。

(g) 减值

(i) 金融资产

所有金融资产（除了通过利润或损失归为公允价值）都必须在每次的报告日进行评估，无论是否因为一件或多件对资产未来预期现金流产生影响的事件而出现任何客观证据。未来事件发生的预计损失，无论有多大的可能性，都不得认列。针对权益工具而言，公允价值大幅度降低或持续减少到其成本之下就是一项减值的客观证据。

融资和应收账款的减值损失按利润和损失进行认列，并根据资产的账面价值和根据资产的原实际利润率进行折现的预期未来现金流的当前价值之间的差异进行列账。使用备抵账户会减少资产的账面价值。

(ii) 其他资产

每份报告期末要对非金融资产的账面金额（除了按公允价值列账的投资产业和划归为持有待售的非流动资产）进行审核以确定是否有任何减值迹象。

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

资产或现金生成单位的可回收金额大于其使用价值或公允价值减去销售成本后的金额。在评估使用价值时，预期的未来现金流量经税前折现率扣除后成为当前的价值；而该税前折现率反映了对金钱时间价值的市场评估和资产的特定风险。

如果一项资产的账面价值或其现金产出单元超过可回收金额，其减值损失认列为损益。

3. 重要会计政策 (续)

(g) 减值 (续)

(ii) 其他资产 (续)

以往季度中认列的减值损失在每个报告期末要进行评估, 看看是否有任何迹象表明损失已经降低或不再存在。自上一次减值损失认列之后, 如果用来决定可回收金额的估值已经改变, 则减值损失有所回转。如果减值损失没有认列, 减值损失的回转程度仅能达到资产的账面价值, 而不会不超过将会确定的账面价值、折旧或摊销净值。减值损失的回转于认列回转的那一年列入损益。

(h) 融资

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

(i) 准备金

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

(j) 营业收入

(i) 租金收入

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

投资产业的租金收入在租赁期间的长期损益中进行确认, 但如果还有别的方法更能代表租赁资产利益格局时则除外。

(ii) 利润收入

使用损益中实际利率法所生成的利润收入。

(k) 开销

(i) 产业开销

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

产业管理费根据附注1 (a)规定的适用方程式, 以应计基础认列。

(ii) 管理公司费

管理公司费根据附注1 (b)规定的适用方程式, 以应计基础认列。

(iii) 信托公司费

信托公司费根据附注1 (c)的适用方程式, 以应计基础认列。

财务报表附注

3. 重要会计政策 (续)

(I) 税务开销

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

本期税务是指在资产负债表结算日采用已制定税率计算的本年需缴税收入或损失的预期应付或应收的税额，以及任何与前一年应付税额有关的调整。

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

如果法律强制抵销当期税项负债和资产，并且它们与同一纳税实体或不同纳税实体的同一税务机关所征收的所得税所得相关，而它们打算根据净额基数解决当期税项负债及资产，或其税项资产和负债将被同时实现时，则递延税项资产将与负债相抵销。

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

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

4. 投资产业

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
1月1日		1,164,382	884,962
收购		82,571	237,269
提升		13,214	10,858
公允价值变动		16,013	45,593
重新归类为持有待售资产	6	-	(14,300)
12月31日		1,276,180	1,164,382
上述包括：			
公允价值的土地及建筑物		1,276,180	1,164,382

4. 投资产业（续）

产业名称	土地期限	租赁期 (年)	剩余租赁期 (年)	地点	现有用途	于 31.12.2011 出租率%	于31.12.2011 公允价值 千令吉	于31.12.2011 最初收购成本 千令吉	于31.12.2011 综合价值对净资产 值百分比%
Menara Axis * #	租用地契	99	54	Petaling Jaya	商用	100.0	106,000	71,440	11.2
Crystal Plaza ** #	租用地契	99	48	Petaling Jaya	商用	100.0	101,000	56,400	10.7
Axis Business Park *** #	租用地契	99	49	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	98.8	108,000	84,600	11.4
Infinite Centre *** #	租用地契	99	54	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	97.7	37,000	25,450	3.9
Axis Plaza *** #	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	89.3	31,000	22,500	3.3
Wisma Kemajuan ^ #	租用地契	99	54	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	78.9	54,200	29,192	5.7
Kayangan Depot ^ #	租用地契	99	75	Shah Alam	办公大楼及仓库	69.4	22,000	16,224	2.3
Wisma Bintang ^ #	租用地契	99	56/60	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	47,100	32,681	5.0
Axis Shah Alam DC 1 ^ ^ ^ #	永久地契	-	-	Shah Alam	工厂/仓库	100.0	20,200	18,783	2.1
Giant Hypermarket ^ ^ #	永久地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	39,200	38,678	4.2
FCI Senai ***	租用地契	60	56	Senai, Johor	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	1.5
Nestle Office & Warehouse ^ ^ ^ #	永久地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	100.0	9,000	7,352	1.0
Quattro West (前称为Nestle House)*	租用地契	99	61	Petaling Jaya	办公大楼	89.5	52,000	40,376	5.5
Strateg HQ (前称为Kompakar CRC HQ) *** #	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	41,000	37,549	4.3
BMW Centre PTP ***	租用地契	60	44	Tanjung Pelepas	办公大楼及仓库	100.0	28,500	27,470	3.0
Niro Warehouse ^ ^ ^ #	租用地契	60	40	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	16,000	14,811	1.7
Delfi Warehouse ^ ^ ^ #	租用地契	60	56	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	13,900	12,743	1.5
Axis Vista ***	租用地契	99	55	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	35,800	32,481	3.8
Axis Steel Centre *	租用地契	99	91	Klang	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	7.9
Bukit Raja Distribution Centre ^ ^ ^ #	永久地契	-	-	Klang	办公大楼及仓库	100.0	84,300	72,636	8.9
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^ ^ ^	租用地契	60	42	Seberang Prai	办公大楼及仓库	100.0	18,990	17,695	2.0
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^ ^ ^	租用地契	60	42	Seberang Prai	办公大楼及仓库	100.0	7,490	6,981	0.8
Tesco Bukit Indah ***	永久地契	-	-	Johor Bahru	仓库	100.0	86,000	76,750	9.1
Axis PDI Centre *	租用地契	99	80	Kuala Langat	办公大楼及仓库	100.0	92,000	86,146	9.7
Axis Technology Centre *	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	52,000	49,697	5.5
D8 Logistic Warehouse ^ ^ ^	租用地契	60	44	Johor Bahru	仓库	100.0	31,300	30,521	3.3
Axis Eureka ^ ^ ^	永久地契	-	-	Cyberjaya	办公大楼	99.4	53,200	52,050	5.6
投资产业							1,276,180	1,039,626	

* 2011年12月6日, 2011年12月5日, 2011年7月1日, 2011年12月7日, 2011年12月7日, PA International Property Consultant (K) 采用比较、成本和投资评估方法 (对Menara Axis, Quattro West (以前称作 Nestle House)、Axis Steel Centre、Axis PDI Centre和Axis Technology Centre分别进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所, 已在马来西亚注册。估价师和房地产代理委员会登记注册。

*** 2011年12月5日, Rahim & Co Chartered Surveyors公司采用比较和投资评估方法, 对Crystal Plaza大厦进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所, 已在马来西亚评估师、估价师及房地产代理委员会登记注册。

2011年12月5日, 2011年8月2日, 2011年12月5日, 2011年12月5日, 2011年12月5日, 2011年7月1日, 2011年12月6, CB Richard Ellis (马来西亚) 使用对比、成本和投资评估方法。Axis Business Park, Infinite Centre, FCI Senal, Strategiq HQ (以前称作 Kompartir CRC HQ)、BMW Centre PTP、Axis Vista和Tesco Bukit Indah分别进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所, 已在马来西亚注册。

公司采用成本、比较和投资评估方法。对Wisma Kemajuan、Kayangan Depot和Wisma Bintang分别进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。

^^ 2011年12月11日，Cheston International (KL) 公司采用成本和投资评估方法，对Giant Hypermarket进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。

2011年4月8日	2011年8月10日	2011年12月7日	2011年10月18日	2011年12月8日	2011年12月7日	2011年12月7日	2011年12月8日
较、成本和长货评估方法	对Axis Shah Alam DC 1、Nestle Office & Warehouse、Niroy Warehouse、Delfi Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 1、Seberang Prai Logistic Warehouse 2、D8 Logistic Warehouse和Axis Eureka 分别进行了评估。该公司是一家独立的资产评估师事务所，已在马来西亚注册。	估价师和房地产代理委员会注册。					

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

财务报表附注

4. 投资产业 (续)

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

成本法考虑了土地价值构成与建筑物成本的总和。土地的价值构成要根据地点、土地的面积大小、交通情况及其他相关因素进行估算。建筑物成本则根据规模、重建成本扣除折旧或重置成本减去折旧、建筑物的报废和现有状态的估计。建筑物的重建或重置成本来自材料、劳动力和现有建筑技术的市场价格估计。产业所处地点、原材料和劳动力市场价格可能会对使用此方法的估值产生重大影响。

投资法考虑的被估价的产业的收入和支出数据，并且它通过资本化过程对价值进行估算。然后对每年一定时期内因出租该产业而收到或预期收到的租金收入进行估算，以得出每年的租金收入净值。该年收入净值再按折现率进行适当调整以便能够代表价值，然后按照适当的资本化率进行资本化，以便将收入调整到资产的当前资本值。采用这种方法进行的评估可能在很大程度上受到产量、入住率、贴现因子和使用的资本化率影响。在年租金净值中用来决定产业公允价值的数值介于6.5%-8.5%之间（2010年：6.8%-9.0%）。

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

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861,250令吉(2010：2,338,500令吉)(附注1(b))。

投资产业的下列内容已经在损益中确认：

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
总收入（来自投资产业）			
- 已实现	12	114,311	89,213
- 未实现（与未入账的应收租金收入相关）	12	3,415	-
直接经营开支	13	17,359	12,961

4. 投资产业 (续)

产业名称	土地期限	租约期 (年)	剩余租约期 (年)	地点	现有用途	于 31.12.2010 出租率%	于 31.12.2010 公允价值 千令吉	于 31.12.2010 最初收购成本 千令吉	于 31.12.2010 综合价值对净 资产价值比 %
Menara Axis**	租用地契	99	55	Petaling Jaya	商用	100.0	96,012	71,440	12.7
Crystal Plaza***	租用地契	99	49	Petaling Jaya	商用	100.0	96,036	56,400	12.7
Axis Business Park***	租用地契	99	50	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	95.1	107,005	84,600	14.2
Infinite Centre***	租用地契	99	55	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	93.4	36,000	25,450	4.8
Axis Plaza***	租用地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	76.7	31,000	22,500	4.1
Wisma Kemajuan **	租用地契	99	55	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	82.2	53,630	29,192	7.1
Axis North Port LC 1 *	租用地契	99	95	Klang	仓库	100.0	14,300	10,373	1.9
Kayangan Depot **	租用地契	99	76	Shah Alam	办公大楼及仓库	60.5	20,000	16,224	2.7
Wisma Bintang ^**	租用地契	99	57/61	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	47,000	32,681	6.2
Axis Shah Alam DC 1 ^**	租用地契	-	-	Shah Alam	工厂 / 仓库	100.0	19,081	18,783	2.5
Giant Hypermarket ^^**	租用地契	-	-	Sungei Petani	仓库	100.0	39,000	38,678	5.2
FCI Senai ***	租用地契	60	57	Senai, Johor	办公大楼及工厂	100.0	14,000	12,538	1.9
Nestle Office & Warehouse ^^^**	租用地契	-	-	Shah Alam	办公大楼及仓库	100.0	8,200	7,352	1.1
Quattro West (前称为Nestle House) *	租用地契	99	62	Petaling Jaya	办公大楼	72.6	53,138	40,376	7.0
Strateg HQ (前称为 Kompakar CRC HQ) ***	租用地契	99	58	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	40,000	37,549	5.3
BMW Centre PTP ***	租用地契	60	45	Tanjung Pelepas	办公大楼及仓库	100.0	28,500	27,470	3.8
Niro Warehouse ^^**	租用地契	60	41	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	15,600	14,811	2.1
Delfi Warehouse ^^**	租用地契	60	57	Pasir Gudang	办公大楼及仓库	100.0	13,500	12,743	1.8
Axis Vista #	租用地契	99	56	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	35,600	32,481	4.7
Axis Steel Centre *	租用地契	99	92	Klang	办公大楼及仓库	100.0	75,000	65,882	9.9
Bukit Raja Distribution Centre ^^^**	租用地契	-	-	Klang	办公大楼及仓库	100.0	80,600	72,636	10.7
Seberang Prai Logistic Warehouse 1 ^^^	租用地契	60	43	Seberang Prai	办公大楼及仓库	100.0	18,990	17,695	2.5
Seberang Prai Logistic Warehouse 2 ^^^	租用地契	60	43	Seberang Prai	办公大楼及仓库	100.0	7,490	6,981	1.0
Tesco Bukit Indah ***	租用地契	-	-	Johor Bahru	仓库	100.0	85,000	76,750	11.3
Axis PDI Centre *	租用地契	99	81	Kuala Langat	办公大楼及仓库	100.0	92,000	86,146	12.2
Axis Technology Centre *	租用地契	99	57	Petaling Jaya	办公大楼及仓库	100.0	52,000	49,697	6.9
持有待售产业 (附注6)							1,178,682	967,428	
投资产业							(14,300)	(10,373)	
							1,164,382	957,055	

* 2010年8月4日、2010年12月15日、2010年12月20日、2010年12月15日、2010年5月27日、2010年12月16日、2010年5月3日、2010年5月4日：PA International Property Consultant (KL) Sdn. Bhd. 采用比较、成本和投资评估方法，对Menara Axis、Wisma Kemajuan、Axis Northport LC 1、Kayangan Depot、Quattro West (前称为 Nestle House)、Axis Steel Centre、Axis PDI Centre和Axis Technology Centre进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。

** 2010年8月10日：Rahim & Co Chartered Surveyors Sdn. Bhd. 采用比较和投资评估方法，对Crystal Plaza进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。

*** 2010年8月5日、2010年8月5日、2010年8月5日、2010年7月5日、2010年9月17日、2010年6月7日、2010年7月29日：CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn. Bhd. 采用比较、成本和投资评估方法，分别对Axis Business Park、Infinite Centre、Axis Plaza、FCI Senai、Strateg HQ (前称为 Kompakar CRC HQ)、BMW Centre PTP和Tesco Bukit Indah进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。

财务报表附注

4. 投资产业 (续)

- ^ 2010年12月22日：First Pacific Valuers Property Consultants Sdn. Bhd采用比较、投资评估方法，对Wisma Bintang进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。
- ^^ 2010年3月18日、2010年6月4日：Cheston International (KL) Sdn. 采用成本和投资评估方法，对Axis Shah Alam DC 1和Giant Hypermarket进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。
- ^^^ 2010年5月29日、2010年12月3日，2010年10月20日、2010年6月8日、2010年6月8日、2010年6月8日：CH Williams Talhar & Wong公司采用比较、成本和投资评估方法，对Nestle Office & Warehouse、Niro Warehouse、Delfi Warehouse、Bukit Raja Distribution Centre、Seberang Prai Logistic Warehouse 1和Seberang Prai Logistic Warehouse 2进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。
- # 2010年12月16日：Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 采用比较、成本和投资评估方法，对Axis Vista进行了评估。该公司是一家独立的专业评估师事务所，已在马来西亚评估师、估价师和房地产代理委员会登记注册。
- ## 给Axis-REIT提供银行信贷的金融机构从这些产业公司收取费用（附注11）。

5. 设备

	办公设备 千令吉	车辆 千令吉	总计 千令吉
成本			
2010/2011年1月1日	-	-	-
增加	11	93	104
2010/2011年12月31日	11	93	104
累计折旧			
2010/2011年1月1日	-	-	-
本年收费	-	2	2
2011年12月31日	-	2	2
账面金额			
2011年12月31日	11	91	102

6. 持有待售的资产

截至2010年12月31日止的本财务年度期间，要约出售一项投资产业Axis Northport LC 1（简称“该产业”）的函件已被潜在买家正式接受。2010年12月31日后，Axis-REIT就该出售订立一项销售与购买协议，总价为14,500,000令吉。因此，减去该产业出售成本的公允价值被归类为持有待售资产。

截至2010年12月31日，该产业及其相关法律责任如下所示：

	2010 千令吉
持有待售的资产	
投资产业（附注4）	14,300
持有待售的负债	
潜在实际产业收益税的递延税项负债	52
该产业出售在2011年4月18日完成。	

7. 应收款项，按金和预付款项

	2011 千令吉	2010 千令吉
贸易		
贸易应收款项	5,417	3,427
非贸易		
其他应收帐款	877	608
其他预付款项及存款	8,327	9,598
	9,204	10,206
	14,621	13,633

8. 现金及现金等项目

	2011 千令吉	2010 千令吉
现金及银行结存	4,062	4,143
于持牌银行内符合回教教义的存款	3,312	12,285
	7,374	16,428

在持牌银行中存入的回教存款金额是300,000令吉（2010年：300,000令吉），这是Axis-REIT（附注11）获授的银行信贷金额。

9. 单位持有人基金总额

9.1 单位持有人的资本

	2011 单位数量 '000	2010 单位数量 '000
已授权：		
于1月1日	375,901	307,081
年内增加	77,913	68,820
于12月31日	453,814	375,901
发行并已激足：		
于1月1日	375,901	307,081
现金发行	75,180	68,820
根据收入发行		
收入分配再投资计划（“IDRP”）	2,733	-
于12月31日	453,814	375,901
	千令吉	千令吉
于1月1日	540,281	406,854
发行新单位：		
75,180,200个单位，2.45令吉/单位；2,732,896个单位， 2.30令吉/单位（2010: 68,819,800个单位，1.97令吉/单位）	190,477	135,575
发行费用（附注17）	(2,541)	(2,148)
于12月31日	728,217	540,281

财务报表附注

9. 单位持有人基金总额 (续)

9.2 大股东、董事和他们的管理方之持有单位

截至2011年12月31日为止，管理公司并未持有任何Axis-REIT单位。不过，管理公司的董事们和他们的关联方则持有Axis-REIT的单位。详情如下：

	2011		2010	
	单位数量 '000	市场价值 千令吉	单位数量 '000	市场价值 千令吉
Axis-REIT大单位持有人直接持有的Axis-REIT单位：				
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,120	71,054	27,618	65,455
Alex Lee Lao#	24,016	62,922	23,819	56,451
管理公司董事直接持有的Axis-REIT单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah	16,571	43,416	16,735	39,662
YAM Tunku Dato' Seri Shahabuddin				
Bin Tunku Besar Burhanuddin	10	26	10	24
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,120	71,054	27,618	65,455
George Stewart LaBrooy	96	252	95	225
Alex Lee Lao#	24,016	62,922	23,819	56,451
Leong Kit May	20	52	-	-
管理公司董事间接持有的Axis-REIT单位：				
Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah*	5,622	14,730	5,550	13,154
Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee**	757	1,983	750	1,778
Alex Lee Lao***	2,168	5,680	2,150	5,096
管理公司董事控制的、联合控制或有重大影响的 关联公司直接持有的单位：				
Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	252	660	250	593
Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	252	660	250	593
Prestigious Landmarks Sdn. Bhd. (股东自愿清盘中)	252	660	250	593
与管理公司董事的家人直接持有的单位：				
Datin Kuyas Emiloglu	4,865	12,746	4,800	11,376
Leon Lee Lao	1,008	2,641	1,000	2,370
Yin-Yong Lee Lao	403	1,056	400	948
Tan Siew Geok	337	886	335	794

附注：

¹ 管理人董事间接持有的单位基金可以从受管理人董事控制、共同控制或受其重大影响的公司，以及与管理人董事关系密切的家庭成员直接持有的单位基金中获得。

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

* 他在Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)、Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)和Prestigious Landmarks (股东自愿清盘)中持有的股权其配偶Datin Kuyas Emiloglu持有的单位基金均有意进行此购买。

** 他在Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)、Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)和Prestigious Landmarks (股东自愿清盘)中持有的股份有意进行此购买。

*** 他在Baiduri Kemas Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)、Crystal Properties Sdn. Bhd. (股东自愿清盘)及Prestigious Landmarks (股东自愿清盘)中持有的股权，以及其兄弟Yin-Yong Lee Lao、Leon Lee Lao直接持有的单位基金均有意进行此购买。

这些单位的市场价值是单位数乘以2011年12月31日的市场价2.62令吉 (2010: 2.37令吉) 所得的结果。

9. 单位持有人基金总额 (续)

9.3 储备金

	2011 千令吉	2010 千令吉
未分配收入	217,532	215,607
对冲储备金	(1,652)	(658)
	215,880	214,949

对冲储备金

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

9.4 变现和未变现的净收入或净损失细分

2010年3月25日，马来西亚证券交易所（简称“Bursa Securities”）根据马来西亚证券交易所主板市场上市要求中第2.06及2.23条，向所有上市的发行人发出指令。该指令要求所有上市发行人披露报告期结束时将未分配收入或累计亏损细分为未变现和已变现的净收入或亏损的情况。

2010年12月20日，马来西亚证券交易所进一步就该披露及上述陈述格式发出另一道指令。

截至2011年12月31日，Axis-REIT未分配收入依照该指令细分成变现和未变现的净收入，内容如下：

	2011 千令吉	2010 千令吉
Axis-REIT未分配的总收入		
- 实现	6,515	19,766
- 未实现	211,017	195,841
未分配的总收入	217,532	215,607

变现和未变现的净收入是根据2010年12月20日，由马来西亚会计师协会颁发的特殊事宜1号文件“马来西亚证券交易所上市要求的披露情况下对变现和未变现损益的确定”的相关指南进行确定。

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

财务报表附注

10. 应付款项和应计项目

	2011 千令吉	2010 千令吉
非流动		
非贸易		
租户保证金-12个月后应付款项	27,033	19,773
流动		
贸易		
应付贸易款项	1,526	1,183
非贸易		
租户保证金-12个月内应付款项	7,544	9,978
其他应付款项和应计开支	5,241	5,414
指定作为对冲工具的递延款项	1,652	658
	15,963	17,233
	42,996	37,006

其他应付款项及预提费用金额包括无担保的、免息的、按月应付拖欠的金额，管理人和产业管理人各为865,000令吉(2010: 672,000令吉)和331,000令吉 (2010: 147,000令吉)。

11. 融资

	2011 千令吉	2010 千令吉
非流动		
有担保的短期融资	150,000	220,400
交易成本	(897)	(1,791)
	149,103	218,609
流动		
有担保的短期融资 (12个月内到期)	70,400	-
交易成本	(165)	-
有担保的循环信贷	92,000	198,000
	162,235	198,000
	311,338	416,609

该融资是对附注4披露的投资产业进行的担保。

年限及融资付款时间表

	届满 年份	收取利润 %	账面金额， 千令吉	不到1年 千令吉	1 - 2年 千令吉	2 - 5年 千令吉
2011						
有担保的定期融资	2012	4.44	70,235	70,235	-	-
有担保的定期融资	2013	4.85	49,223	-	49,223	-
有担保的定期融资	2014	5.61	99,880	-	-	99,880
有担保的循环信贷	2012	4.30 - 4.59	92,000	92,000	-	-
2010						
有担保的定期融资	2012	4.40	69,880	-	-	69,880
有担保的定期融资	2013	4.85	49,792	-	-	49,792
有担保的定期融资	2014	5.64	98,937	-	-	98,937
有担保的循环信贷	2011	2.86 - 4.57	198,000	198,000	-	-

12. 总营收

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
投资产业租金收入			
- 实现		107,237	82,832
- 未实现 (与未入账的应收租金收入有关)	4	3,415	-
停车场收入		4,139	3,272
其他收入		2,935	3,109
		117,726	89,213

13. 产业营运开支

	2011 千令吉	2010 千令吉
评估	2,696	1,934
服务合同和维护	4,104	3,761
产业管理费	2,429	1,866
产业管理报销	1,276	855
公用事业	4,865	3,094
其他	1,989	1,451
	17,359	12,961

14. 税务 (收益) /开支

	2011 千令吉	2010 千令吉
税务支出对账		
税前净收入	80,999	101,401
采用 25% 马来西亚税率的所得税	20,250	25,350
非扣税开支	628	195
不收税的投资产业的公允价值调整产生的影响	(4,003)	(11,398)
不纳税的收入产生的影响	(16,927)	(14,147)
房地产增值税递延税债务	-	52
	(52)	52

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

15. 每单位盈利

每单位盈利根据该年度的净收入81,051,000令吉(2010:101,349,000令吉)和该年度的加权平均流通单位数381,200,076令吉 (2010: 327,444,319令) 吉计算得出。

财务报表附注

16. 单位持有人的分派

单位持有人的分派来自以下资源：

	2011 千令吉	2010 千令吉
变现的净租金收入		
- 现年	96,952	76,252
- 上年部分(已需缴税)	31	179
未变现收入的变现	1,043	-
出售损失	(258)	-
利润收入	421	638
	98,189	77,069
减：总开销	(32,283)	(24,292)
	65,906	52,777
减：未分配收入	(161)	(31)
	65,745	52,746
每单位总收入分配（仙）	17.20	16.00
每单位净收入分配（仙）	17.20	16.00

17. 发行开销

	2011 千令吉	2010 千令吉
专业费用	2,411	2,077
杂项开销	130	71
总额（附注9）	2,541	2,148

18. 组合周转率

	2011	2010
投资组合周转率（“PTR”）（次）	0.04	0.07

PRT根据当年度Axis-REIT总收购和总出售的平均值，与当年按每季度计算的净资产平均值比较后计算得出。

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

19. 管理开销比率

	2011	2010
管理开销比率（“MER”）(%)	1.16	1.14

MER是将Axis-REIT已产生的总费用，包括管理人费用、受托人费用、审计费、税务代理费和行政费用，与该年度每季度计算的平均净资产值比较后计算得出。将Axis-REIT的MER值与使用不同计算基础的其他房地产投资信托基金作比较，其比较结果可能不精确。

20. 金融工具

20.1 金融工具分类

按下列方式分类的金融工具分析详见下表：

	账面金额 千令吉	融资和 应收账款 千令吉	
金融资产			
2011年			
应收账款、存款及预付款项	6,294	6,294	
现金及现金等价物	7,374	7,374	
	13,668	13,668	
2010年			
收账款、存款及预付款项	4,035	4,035	
应收账款、存款及预付款项	16,428	16,428	
	20,463	20,463	
	账面金额 千令吉	按摊销成本计 量的金融负债 千令吉	指定为对冲工 具的衍生工具 千令吉
金融负债			
2011年			
应付款项及应计项目	8,419	6,767	1,652
租户存款	34,577	34,577	-
融资	311,338	311,338	-
	354,334	352,682	1,652
2010年			
应付款项及应计费用	7,255	6,597	658
租户存款	29,751	29,751	-
融资	416,609	416,609	-
	453,615	452,957	658

20.2 金融工具带来的净收益/(亏损)

	2011 千令吉	2010 千令吉
净收益/(亏损)：		
应收款项	(69)	(213)
摊销成本计量的金融负债	154	3,210
	85	2,997

20.3 金融风险管理

Axis-REIT在使用金融工具时出现以下风险：

- 信贷风险
- 流动性风险
- 市场风险

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.4 信贷风险

信贷风险指的是如果金融工具的租户或对方不遵从合同义务，而让Axis-REIT承担的财务损失的风险。这代表Axis-REIT可能面临的最大信贷风险。Axis-REIT对其租户进行长期信贷评估，通常不要求租户存款外的其他抵押品。

风险管理目标、政策和风险管理流程

管理需要制订到位的信贷政策，并且所面临信贷风险需要长期监控。

面临的信贷风险、信贷质量和抵押品

截至到报告期结束，由贸易应收款项可能引起的最大信贷风险用财务状况表里的贸易应收款项账面金额表示。

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

金额达5,952,000令吉 (2010: 3,893,000令吉) 的贸易应收款项由租户存款进行担保，报告期结束时的账龄如下所示：

2011	总收入 千令吉	个别减值 千令吉	净额 千令吉
逾期1-30 天	2,894	(26)	2,868
逾期31-60 天	720	(29)	691
逾期61-90天	225	(22)	203
逾期超过91天	2,113	(458)	1,655
	5,952	(535)	5,417

2010			
逾期1-30 天	1,194	(128)	1,066
逾期31-60 天	552	(83)	469
逾期61-90天	379	(13)	366
逾期超过91天	1,768	(242)	1,526
	3,893	(466)	3,427

针对年内贸易应收款项的减值损失，津贴产生的变动包括：

	2011 千令吉	2010 千令吉
于1月1日	466	253
减值损失得到确认	69	213
于12月31日	535	466

考虑从租户收到的保证金后，单独决定要减值的贸易应收款项涉及到具有重大财政困难且拖欠付款的租户。为了对个别减值进行量化，Axis-REIT利用接收的保证金用作未偿时间最长的应收账款的第一笔抵销款。应收款项的备抵账户，用来记录减值亏损。除非Axis-REIT认为该金额可能收回，否则被视为不可收回的金额将根据直接应收款项销账。

20. 金融工具 (续)

20.5 流动风险

流动风险是Axis-REIT无法履行到期金融的风险。Axis-REIT面临的流动风险主要来自融资。

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

到期日分析

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

	账面金额， 千令吉	合同利润率 %	合同现金流 千令吉	不到1年 千令吉	1 - 2年 千令吉	超过2年 千令吉
金融负债						
2011						
应付款项及应计费用	8,419	-	8,419	8,419	-	-
租户存款	34,577	-	48,818	7,544	19,033	22,241
有担保的短期融资						
- 3年	119,458	4.60	125,402	74,538	50,864	-
- 5年	99,880	5.61	116,322	5,631	5,631	105,060
有担保的循环信贷	92,000	4.30-4.59	95,822	95,822	-	-
2010						
应付款项及应计费用	7,255	-	7,255	7,255	-	-
租户存款	29,751	-	43,410	9,978	10,017	23,415
有担保的短期融资						
- 3年	119,672	4.62	130,935	5,533	74,538	50,864
- 5年	98,937	5.64	121,954	5,631	5,631	110,692
有担保的循环信贷	198,000	2.86 - 4.57	198,666	198,666	-	-

20.6 市场风险

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

利率风险

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

无论利率是否基于回教基金，它都是对Axis-REIT管理具有影响的一个通用经济指标。它丝毫不能表明Axis-REIT会投资传统的金融工具。

风险管理目标，政策和风险管理过程

Axis-REIT已经就135,200,000令吉(2010:135,200,000令吉)的名义合同金额实行利率掉期，以便让固定和浮动利率所处的风险控制在Axis-REIT能接受的适当范围内。

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.6 市场风险 (续)

利率风险 (续)

面临的利率风险

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

	2011 千令吉	2010 千令吉
金融资产		
浮动利率工具		
于持牌银行符合回教教义的存款	3,312	12,285
金融负债		
固定利率工具		
有担保的短期融资	84,729	84,408
浮动利率工具		
有担保的循环信贷有担保的短期融资	92,000	198,000
	134,609	134,201
	226,609	332,201

利率风险敏感度分析

(a) 公允价值敏感度分析

Axis-REIT不通过损益，以公允价值计入任何固定利率金融负债；Axis-REIT不将公允价值衍生会计模式的对冲工具指定为衍生工具。因此，报告期结束时收益率的变化将不会对损益产生影响。

(b) 现金流敏感度分析

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

	单位持有人基金		盈利或损失	
	100 bp 增加 千令吉	100 bp 减少 千令吉	100 bp 增加 千令吉	100 bp 减少 千令吉
2011				
浮动利率工具	-	-	(1,675)	1,675
利润率掉期	1,014	(1,014)	-	-
2010				
浮动利率工具	-	-	(2,400)	2,400
利润率掉期	1,014	(1,014)	-	-

20. 金融工具 (续)

20.7 现金流对冲

Axis-REIT根据金额为135,200,000令吉 (2010: 135,200,000 令吉) 的有担保回教融资的浮动收益率, 实行利率掉期以对冲现金流风险。利润收入每三个月结算一次, 符合融资的利润付款时间和住权结束时的本金部分的全部付款要求。

下表是与利润掉期相关的现金流有可能引起并影响损益的几个时期:

	账面价值 千令吉	期望现金流 千令吉	1年以下 千令吉	1 - 2年 千令吉	2 - 3年 千令吉	3年以上 千令吉
2011						
利润率掉期	1,652	1,652	487	1,165	-	-
2010						
利润率掉期	658	658	573	66	119	(100)

在本财政年度, 金额994,000令吉 (2010:68,000 令吉的盈利) 的损失在其他综合收益项中进行了确认。

20.8 金融工具的公允价值

现金和现金等价物、应收账款、预付款项及存款、应付款项及应计费用、短期融资的账面金额, 与由于这些金融工具的相对短期性质引起的公允价值接近。

其他金融资产和负债的公允价值, 以及在财务状况表中的账面金额, 如下所示:

	2011		2010	
	账面价值 千令吉	公允价值 千令吉	账面价值 千令吉	公允价值 千令吉
租户存款	34,577	34,577	29,751	29,751
融资	311,338	312,946	416,609	411,814
指定为保值工具的衍生项	1,652	1,652	658	658

下表总结了确定上述金融工具的公允价值时使用的方法。

指定为保值的衍生工具

利润掉期的公允价值基于经纪人报价。这些报价就其合理性进行过测试, 即根据每个合同的年限和到期时间, 使用计量日类似工具的市场利率对未来预计实现的现金流进行折现。

非衍生金融负债

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

财务报表附注

20. 金融工具 (续)

20.8 金融工具的公允价值 (续)

用来决定公允价值的收益率

在适用情况下，可以用来对预计现金流折现的收益率如下：

	2011	2010
融资	4.40%	4.50%
租户存款	4.40%	4.50%

20.9 公允价值层级

下表通过估值方法按公允价值分析金融工具。定义的不同层级如下所示：

第1级：交易活跃的市场中对相同资产或负债提供的报价价格（未调整）

第2级：除包括在1级中的报价价格外的输入，可从资产或负债中观察，无论是直接（即价格）还是间接（即源自价格）方式；及

第3级：不基于可观察的市场数据的资产或负债输入（不可观察的输入）

2011	第1级 千令吉	第2级 千令吉	第3级 千令吉	总计 千令吉
金融负债				
期初余额	-	658	-	658
其他综合收益	-	994	-	994
2011年12月31日	-	1,652	-	1,652
2010				
金融负债				
期初余额	-	726	-	726
其他综合收益	-	(68)	-	(68)
2010年12月31日	-	658	-	658

21. 资本管理

在管理资本时，Axis-REIT的目标是保持强大的资本基础，确保Axis-REIT能继续成为关注重点，以保持单位持有人、债权人和市场的信心，并维持企业的未来发展。管理人的董事负责监管并保持符合监管要求的最佳资产负债率。

截至2011年12月31日，Axis-REIT在该财务年度的策略是保持35%的最佳资产负债率，该比率低于房地产信托投资基金的证券管理委员会准则中规定的50%的比率。

截至2011年12月31日和2010年12月31日，资产负债情况如下：

	附注	2011 千令吉	2010 千令吉
融资总额	11	311,338	416,609
总资产		1,298,431	1,208,897
资产负债比率(%)		23.98	34.46

在财务年度期间，Axis-REIT的资本管理方法不会产生变化。

22. 营运租赁

作为出租人租赁

Axis-REIT将用作营运租赁的投资房产（附注4）用来出租。属于不可撤销租赁的未来最低租赁应收款项如下所示：

	2011 千令吉	2010 千令吉
1年内	101,448	83,183
1-5年	218,881	215,669
5年以上	169,154	289,184
	489,483	588,036

23. 资本承担

	2011 千令吉	2010 千令吉
资本性支出承担		
投资产业		
已签约但还未提供并且应支付的款项：		
1年内	101,470	73,125

24. 重大关联方交易

出于财务报表目的，如果Axis-REIT有能力直接或间接控制某方，或在做出财务和运营决策时对该方产生重大影响，反之亦然；或Axis-REIT及该方都受到共同控制或重大影响，各方都被视为与Axis-REIT相关联。相关方可以是个人或实体。

主要管理人员被定义为有权并负责规划、指挥和控制Axis-REIT 活动的人，无论是直接还是间接方式。主要管理人员包括Axis-REIT Managers Berhad和OSK Trustees Berhad的所有董事，Axis-REIT Managers Berhad和OSK Trustees Berhad的高级管理层成员。

	交易价值		结余	
	2011 千令吉	2010 千令吉	2011 千令吉	2010 千令吉
应付给管理人董事的关联方的 投资产业收购成本	-	134,000	-	-

这些交易已经进入正常的业务流程，并且根据与非关联方交易没本质差别的条款和条件订立。

25. 重大后续事件

Axis-REIT发布日期为2011年12月15日的补充合约，它是对2009年4月3日编制的Axis-REIT注册时使用的合约所做的补充。这份补充合约是于2012年1月10日与证券事务监察委员会注册，并且于2012年1月19日与证券事务监察委员会递交这份合约。

管理公司声明

依管理公司董事之所见，第100-129页规定的财务报表是根据2009年4月3日签订的合约、房地产投资信托基金的证券委员会准则、回教房地产投资信托基金的证券委员会、马来西亚适用证券法和财务报表标准制定的，便于为截至2011年12月31日的Axis-REIT的财务状况及其在该年度的财务业绩于现金流进行真实、公正的审查。

有关净资产变更声明中包含的变现和未变现收入，以及本财务报表附注9.4的细分信息，均按照马来西亚会计师协会颁发的特殊事宜 1 号文件“马来西亚证券交易所上市要求的披露情况下对变现和未变现损益的确定”的相关指南进行编写。

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



Stephen Tew Peng Hwee



George Stewart LaBrooy

吉隆坡

日期：2012年2月15日

法定声明

本人，**Leong Kit May**，担任Axis REIT Managers Berhad董事，主要负责Axis-REIT的财务管理。本人在此郑重声明，根据本人所知及相信的情况，第100-129页列出的财务报表信息正确无误；本人凭藉《1960年法定声明法令》的条款，衷诚作出此项郑重声明，并确信其真实、正确及无讹。

本人于2012年2月15日在吉隆坡签字并郑重声明。



Leong Kit May

在本人面前作出：



信托公司报告

致Axis Real Estate Investment Trust (已在马来西亚注册成立) 基金单位持有人

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

我们确保管理人用来对Axis-REIT单位进行评估和定价中采用的步骤和流程都准确，并且这种评估和定价是依照合约及其他法规要求完成的。

我们还确认，截至2011年12月31日，在该财务年中公布和支付的收入分配都符合且能反映Axis-REIT的目标，截至2011年12月31日，该财务年度已公布五次分配，如下所示：

- 1) 2011年5月31日，按每单位4.20仙进行的第一次中期收入分配；
- 2) 2011年8月26日，按每单位4.50仙进行的第二次中期收入分配；
- 3) 2011年12月9日，按每单位4.30仙进行的第三次中期收入分配；
- 4) 2011年12月22日，按每单位2.80仙进行的第四次中期收入分配；以及
- 5) 2012年2月29日，按每单位1.40仙进行的第五次终期收入分配

OSK Trustees Berhad
信托公司代表



Woo Lai Mei
董事

吉隆坡

日期：2012年2月15日

独立审计师报告

致Axis Real Estate Investment Trust (已在马来西亚注册成立) 基金单位持有人

财务报表相关报告

我们已经对截至2011年12月31日的财务状况表中包括的Axis-REIT财务报表、综合收益报表及该年度的资产净值和现金流的变化，以及重要的会计政策和其他解释性信息做了审核。详见第100-129页。

Axis REIT Manager Berhad董事在财务报表中的责任

Axis REIT Manager Berhad董事负责按照马来西亚的财务报表标准，准备并公平呈报这些财务报表；在董事视为该准备财务报表之时提供内部控制，以便让财务报表避免因舞弊或失误造成的重大错报。

审计师的责任

我们的责任是根据我们的审计，对这些财务报表提出看法。我们按照马来西亚批准的审计标准开展审计。这些标准要求我们遵从道德规范，计划并执行该审计，以合理确保财务报表不出现重大错报。

审计涉及获取有关财务报表中金额和披露的审计证据的相关程序。所选程序视我们的判断而定，其中包括对由于舞弊或过失引起的财务报表的重大错报风险的评估。在做这些风险评估时，我们考虑对实体准备和公平呈报财务报表的过程进行内部控制，提供真实、公正观点，从而设计出适合情况的审计程序，但目的不是表达对实体的内部控制的有效性的看法。审计工作还包括对使用的会计政策的适当性，以及董事所做的会计估算的合理性进行评估，还包括对财务报表的整体呈报所做的评估。

我们相信，我们所获得的审计证据足以为我们的看法提供正确的基础。

意见

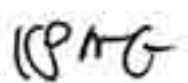
以我们所见，这些财务报表是根据马来西亚的财务报告标准正确编制，真实、公平地反映了截至2011年12月31日的Axis-REIT财务状况，及该年度的财务业绩和现金流状况。

其他报告责任

我们的审计旨在为财务报表形成一个整体意见。资产净值变化报表及财务报表附注9.3中包括的变现和未变现收入的细分信息，由Axis-REIT根据马来西亚证券交易所上市要求编制，不是财务报表必须提供的一部分。为了报告此类信息编制的流程，我们对审计流程进行了扩展。我们认为，该信息在各个重要方面的编制都正确，且符合马来西亚会计师协会颁发的特殊事宜1号文件“马来西亚证券交易所上市要求的披露情况下对变现和未变现损益的确定”的相关指南。并且，它由马来西亚会计师协会颁布，且依照马来西亚证券交易所规定的格式呈报。

其他事项

本报告由Axis-REIT的单位持有人单独编制，不用于其他目的。我们不会就本报告内容向任何其他人承担任何责任。



KPMG
事务所编号：AF 0758
特许会计师

八打灵再也

日期：2012年2月15日



Abdullah Abu Samah
特许会计师
批准编号: 2013/06/12(J)

单位持有人统计

截至2011年12月31日的单位持有分析

持有单位规模	单位持有人 人数	%	持有单位数量	%
1 - 99	91	3.37	1,042	0.00
100 - 1,000	565	20.91	392,483	0.09
1,001 - 10,000	1,291	47.78	5,989,324	1.32
10,001 - 100,000	547	20.24	16,813,276	3.70
100,001 - 22,690,703 *	203	7.51	278,305,655	61.33
22,690,704及以上 **	5	0.19	152,312,316	33.56
总共	2,702	100.00	453,814,096	100.00

* 发行单位总数的5%以下

** 发行单位总数的5%及以上

2011年12月31日在单位持有人注册名单上列出的 前30位单位持有人

排名	单位持有人 > 100 万单位	@ 截至2011年 12月31日	占发行单位总 量的百分比
1	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board	48,715,318	10.73
2	Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan)	27,717,163	6.11
3	Tew Peng Hwee @ Teoh Peng Hwee	27,120,008	5.98
4	Amanahraya Trustees Berhad Skim Amanah Saham Bumiputera	24,743,961	5.45
5	Alex Lee Lao	24,015,866	5.29
6	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt AN For American International Assurance Berhad	20,498,014	4.52
7	Amanahraya Trustees Berhad As 1Malaysia	14,912,860	3.29
8	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Didik	14,674,539	3.23
9	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Wawasan 2020	13,320,211	2.94
10	Valuecap Sdn Bhd	11,326,045	2.50
11	Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	10,924,909	2.41
12	Uni.Asia General Insurance Berhad	10,000,000	2.20
13	Amanahraya Trustees Berhad Amanah Saham Malaysia	9,382,146	2.07
14	Lim Kian Thiam	9,290,317	2.05
15	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Exempt AN for Prudential Fund Management Berhad	7,999,274	1.76
16	Permodalan Nasional Berhad	7,835,296	1.73
17	Mayban Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Mayban Trustees Berhad For Public Ittikal Fund (N14011970240)	6,575,670	1.45

2011年12月31日在单位持有人注册名单上列出的
前30位单位持有人 (续)

排名	单位持有人 > 100 万单位	@ 截至2011年 12月31日	占发行单位总 量的百分比
18	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Employees Provident Fund Board (Nomura)	6,564,887	1.45
19	Amanahraya Trustees Berhad Public Smallcap Fund	6,331,734	1.40
20	HSBC Nominees (Asing) Sdn Bhd Exempt AN for The Bank Of New York Mellon (BNYM AS E&A)	5,819,676	1.28
21	AMSEC Nominees (Tempatan) Sdn Bhd Pledged Securities Account - AMBank (M) Berhad for Abas Carl Gunnar Bin Abdullah	5,646,260	1.24
22	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd ING Insurance Berhad (NV-IL PAR)	5,370,500	1.18
23	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (PAR 2)	5,279,763	1.16
24	Amanahraya Trustees Berhad Pubic Far-East Property & Resorts Fund	4,938,868	1.09
25	Ka, Ya-Shih或称为Myhre, Kuyas	4,864,858	1.07
26	Kurnia Insurans (Malaysia) Berhad	4,527,391	1.00
27	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (DR)	3,469,195	0.76
28	Amanahraya Trustees Berhad PNB Structured Investment Fund	3,227,947	0.71
29	Citigroup Nominees (Tempatan) Sdn Bhd MCIS Zurich Insurance Berhad (LIFE PAR FD)	2,997,800	0.66
30	Malaysia Nominees (Tempatan) Sendirian Berhad Great Eastern Life Assurance (Malaysia) Berhad (PAR 3)	2,970,746	0.65

总发行单位

351,061,222

常见问题 (FAQ'S)

1. Axis-REIT多久进行一次收入分派？

自2009年1月1日起，Axis-REIT已改变现有的收入分派政策，从每半年支付一次，改成每季度支付一次；收入分派在每季结束的 2 个月内支付，即第一季的收入分派将不迟于5月31日发放。然后，在特定情况下，如Axis-REIT于该年内发行新单位，则可能有需要在不同时期进行特别的收入分派，以便发放收入分派给现有单位持有人，避免单位持有人资本扩大所造成的任何收入摊薄情况。

2. 如何进行收入分派？

通过支票向每一个单位持有人进行收入分派；列名权益和应付金额的分配税务单也将随支票附上。

3. 收入分派是否有不同的类型？

是的。在基金层面，收入分派来自以下渠道：

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

3. 单位持有人的税务处理如何安排？

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

预扣税将从下列类型单位持有人的分利中扣除：

单位持有人类型	预扣税率		
	2012	2011	2010
居民企业	无 [^]	无 [^]	无 [^]
居民非企业	10%	10%	10%
非居民个人	10%	10%	10%
非居民企业	25%	25%	25%
非居民机构	10%	10%	10%

[^] 居民企业单位持有人应当享有税务透明度，唯须视当前的企业税率而定。

5. 我应当如何计算我的分利？

截至2011年12月31日为止的财政年度，分利总额为每单位17.20仙，其中0.85仙来自资本津贴的运用，以及不需要课税的免税盈利收入。

单位持有人类型	假设：10,000个 Axis-REIT 单位	
	总分派	扣除预扣税后 分配给单位持 有人的净分派
居民企业	1,720.00	1,720.00
居民个人/机构	1,720.00	1,556.50
海外企业	1,720.00	1,311.25
海外机构	1,720.00	1,556.50
海外个人	1,720.00	1,556.50

* 居民企业单位持有人应当享有税务透明度，唯须视当前的企业税率而定。

6. 我的2011年净分派率是多少？

截至2011年12月31日为止的财政年度，分派总额为每单位17.20仙。

单位持有人类型	基于首次公 开招股价 格1.25令吉 的净分派率	基于2011年 12月31日收市 价2.62令吉的 净分派率
居民企业	13.76%	6.56%
居民个人/机构	12.44%	5.94%
海外企业	10.45%	5.00%
海外机构	12.44%	5.94%
海外个人	12.44%	5.94%

7. 在何处可以查阅Axis-REIT的信托契约？

管理公司的主要营业地点和信托公司OSK Trustee Berhad的主要营业地点，都有提供Axis-REIT的信托契约供投资者查询。

8. Axis-REIT目前的发行单位总数是多少？

一共有453,814,096个单位在市面上流通。

9. 新单位是如何发行的？

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

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款规定，在增设更多单位前，必须获得单位持有人的同意。

10. 身作为一名单位持有人，我有什么权利？

单位持有人的主要权利包括获得收入和其他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的权益比例，分得从Axis-REIT变卖资产扣除任何负债后的所得现金净额。

11. 信托契约怎样才能被修改？

除非有不少于三分之二（2/3）的单位持有人人数，根据契约正式召开和举办的会议上决议通过修改契约，否则不得修改契约内的条文；除非获得信托公司及管理公司证实，以其所见，相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. 在什么情况下可以召开单位持有人会议？

根据适用法律和契约条款的规定，除非信托公司或管理公司召开大会，或不少于50名单位持有人或十分之一的单位持有人人数（以较少者为准）要求召开会议，否则Axis-REIT将不会为单位持有人召开任何会议。

除非适用法律法规及/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当通过普通方式进行决议。在每一次会议召开前，必须至少提前14天按照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）。会议法定人数要求如下：

- (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，以及

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

若会议在下列情况下进行表决，则表决应通过举手进行；

- (a) 契约或法律规定有关问题必须通过多数票决定，并需以出席者票数的百分比衡量；或
- (b) 单位持有人在任何问题被提出时举手表决，在场的单位持有人（或通过委托）必须持有不少于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。若管理公司的关联方（定义见契约）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被重新划分为回教房地产投资信托？

- (a) 扩大Axis-REIT的投资者基础，纳入本地以及回教教义为基础的基金，也激发海外以回教教义为基础的基金的投资者购买。
- (b) 与新策略伙伴合作加速Axis-REIT资产增长。
- (c) 成为全球首个符合回教房地产投资信托指南的办公楼/工业房地产投资信托。

15. 证券监督委员会的回教房地产投资信托指南是什么？

主要遵章要求如下：

- i. 非准许的租赁活动不可超过总营收或被租用面积的20%基准；
- ii. 即使基于总营收/面积计算的百分比低于20%基准，不允许持有全部租户皆经营非容许业务的房地产。
- iii. 所有形式的投资、存款及融资必须遵守回教原则；
- iv. 必须采用回教保险方案投保其房地产；
- v. 不接受业务皆为非容许业务的新租户。

常见问题 (FAQ'S)

16. 若房地产内的租户经营回教教义准许及不准许的混合活动，是否允许回教房地产投资信托拥有（购买）这类房地产？

回教房地产投资信托可以拥有（购买）其租户经营回教教义准许或不准许的混合型业务。

然而，在购买其租户经营混合业务的房地产前，该回教房地产投资信托基金的管理公司必须进行一些额外的遵例评定。

17. 什么是额外的遵例评定？

回教房地产投资信托必须获得它准许收购的产业的非准许活动租金总额，随之将非容许活动的租金总额与该回教房地产投资信托的总营业收入(最新的财政年)做出比较。只是为了获得源自非准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)针对源自非准许活动的租金标准所设定的20%基准。若有关百分比超出基准，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，若源自非准许活动的租金总额为210,000令吉，而回教房地产投资信托于该财政年度的总营业收入为1,000,000令吉，那么源自非准许活动的租金占了21%，即已经超过回教教义咨询理事会所设定的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？

按照回教教义咨询理事会的规定，以下租赁活动被划分为非准许活动：

- (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) 回教教义所不准许的娱乐活动；
- (f) 生产或销售烟草产品或相关产品；
- (g) 股票经纪业或不符合回教证券教义规定的股票交易；以及
- (h) 酒店和度假村。

除了上述活动，回教教义顾问在评定回教房地产投资信托的租金收入时，能对其它看起来可能不被准许的活动进行独立理性的判断（ijtihad*）

* *ijtihad*是指回教法律学家从回教法资源获取法律裁决的推理过程。

19. 回教房地产投资信托可否持有所有租户皆经营非准许活动的房地产？

不可以。若房地产内的所有租户皆经营非准许活

动，如赌场建筑物，即所有租户皆从事非准许的经营活动，不允许回教房地产投资信托拥有该类房地产，即使源自该建筑物的租金占该项目回教房地产投资信托的总营收比例仍旧低于20%的基准数。

20. 若回教房地产投资信托拥有的房地产空置，并计划租给一个新租户，请问是否受到上述问题2的答案所提及的20%基准的限制？

就一位计划租用回教房地产投资信托的房地产之新租户而言，回教教义顾问的决定并不需要依照20%的基准，因为源自非准许活动的租金额数量不详。因此，在这种情况下，回教教义顾问应当建议回教房地产投资信托基金管理公司不接受完全经营非准许活动的新租户，如经营博彩业的租客。

21. 应怎样计算经营混合业务的租户所支付的非准许活动的租金占其整体租金总额的比例？例如，如果回教房地产投资信托从一家超市收取3,000令吉的月租，这家超市售卖清真货品及含酒精的饮料。问题是，在超市支付的租金总额中(3,000令吉)，如何确定有多少是来自非准许的活动？

我们可根据非准许活动所占租用面积的比例来计算经营混合业务的租户之非准许业务的租金份额。该百分比将用来作为确定该租户非准许经营活动的租金占其所支付的租金总额的比例。

例如，在一家超市里，如果已租用总面积为1,000平方尺，而用来售卖含酒精饮料的地方占地面积为100平方尺，那么用来售卖含酒精饮料的占地面积比例为10%。因此，源自非准许活动（售卖含酒精饮料）的租金占该超市所支付租金总额的10%，也就是每月300令吉（10% X 3,000令吉）

此外，那些无需占用空间的业务，如服务型活动，计算方法将根据该回教房地产投资信托的回教教义顾问的独立理性判断而定。服务型业务的例子之一就是为非准许类货品进行包装。

22. 回教房地产投资信托在投资、储蓄和融资方面是否必须使用符合回教教义原则的工具？

是的。回教房地产投资信托必须确保其所有形式的投资、储蓄和融资工具都必须符合回教交易原则。

23. 回教房地产投资信托是否必须采用符合回教教义原则的保险计划？

是的。回教房地产投资信托必须采用回教保险计划来为其房地产进行投保。若回教保险计划无法提供保险保障，回教房地产投资信托则获准采用传统保险计划。

24. 是否允许回教房地产投资信托为风险管理而进行货币远期买卖合同？

是的。允许回教房地产投资信托参与货币远期买卖，并鼓励其与回教金融机构进行交易。若回教房地产信托投资于回教金融进行交易，将受到 *wa' ad*** 概念的约束（只有一方有义务履行承诺/责任）。受约束的一方即发起承诺的一方。但是，如回教房地产投资信托与传统金融机构进行交易，可以参与传统货币远期买卖合同。

** *wa' ad* 指承诺。

25. 回教房地产投资信托指南会不会取代2005年1月发出的房地产投资信托指南？

不能。回教房地产投资信托指南基本上是针对回教房地产投资信托的投资和业务活动提供回教指引，并作为证监会的房地产投资信托指南的补充。因此，回教房地产投资信托的发行必须遵守这两项指南。

词汇表

AUM	： 资产管理规模
Axis-REIT / 本信托 / 本基金	： Axis房地产投资信托
马来西亚证券交易所/ 交易所	： Bursa Malaysia Securities Berhad (公司号： 635998-W)
契约	： 信托公司与管理公司之间为制定Axis-REIT而签署的志期为2009 年4月3日之契约
DPU	： 每单位分利
GAV	： 资产总值
资产负债率	： 外部贷款与总资产的比率
营业总额	： 从产业赚取的租金总收入和其它收入，包括特许权使用费、停车场收入、设施及杂项收入。
IDRP	： 收入分派再投资计划
回教房地产投资信托	： 符合证券监督委员会颁布回教房地产投资信托指南之房地产投资信托
MER	： 管理开销比率
管理公司	： Axis REIT Manager Berhad (公司号： 649450-W)，乃Axis-REIT的管理公司
NAV	： 净资产值
NTA	： 净有形资产
净可出租面积	： 由建筑物的总建筑面积扣除公共领域，如走廊、娱乐设施地区和管理办公室
OMV	： 公开市场价格
PTR	： 投资组合周转率
产业管理公司	： Axis Property Services
REIT(s)	： 房地产投资信托
令吉和仙	： 分别指马来西亚令吉和仙
SC	： 证券委员会
SCA	： 《1993 年证券委员会法》
证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。该指南可不时修改（最近更新时间为2011年7月13日）
证监会的回教房地产投资信托指南	： 证监会于2005年11月21日发出的回教房地长投资信托指南
Sq. ft.	： 平方尺
Sqm	： 平方米
信托公司	： OSK Trustees Berhad (公司号： 573019-U) 担当Axis-REIT的信托公司
单位	： 契约中规定的Axis-REIT未分割权益
单位持有人	： 单位的持有人
VWAMP	： 成交量加权平均市价

企业名录

管理公司

Axis REIT Managers Berhad

管理公司主要

营业地点

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

管理公司

注册办事处：

Suite 11. 1A Level 11
Menara Weld
76 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
电话：03-2031 1988
传真：03-2031 9788

管理公司

董事局

YAM Tunku Dato' Seri
Shahabuddin
独立非执行董事

George Stewart LaBrooy

首席执行官/ 执行董事

Dato' Abas Carl Gunnar bin Abdullah

非独立执行副主席

Stephen Tew Peng Hwee

非独立非执行董事

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

独立非执行董事

Mohd Sharif bin Haji Yusof

独立非执行董事

Leong Kit May

首席财务官/执行董事

Alvin Dim Lao

非独立非执行董事

Alex Lee Lao

Abas Carl Gunnar bin Abdullah
的替任董事

审计委员会：

YAM Tunku Dato' Seri
Shahabuddin(主席)
Mohd Sharif bin Haji Yusof
Alvin Dim Lao

执行委员会：

Dato' Abas Carl Gunnar bin
Abdullah(主席)
George Stewart LaBrooy
Stephen Tew Peng Hwee

薪酬委员会：

Y Bhg Dato' Fateh Iskandar Bin
Tan Sri Dato' Mohamed Mansor (主席)
Stephen Tew Peng Hwee
Dato' Abas Carl Gunnar bin
Abdullah

提名委员会：

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

管理公司的公司秘书：

Yeoh Chong Keat
(会员号：MIA2736)
Rebecca Leong Siew Kwan
(会员号：MAICSA 7045547)

回教教义顾问：

IBFIM
3rd Floor, Dataran Kewangan
Darul Takaful
Jalan Sultan Sulaiman
50000 Kuala Lumpur
电话：+603-2031 1010
传真：+603-2078 5250

产业管理公司：

Axis Property Services
Suite 6.04, Penthouse
Wisma Academy
No 4A, Jalan 19/1
46300 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
电话：+603-7958 5928
传真：+603-7958 3882

信托公司：

OSK Trustees Berhad
6th Floor Plaza OSK
Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur
电话：03-2333 8333
传真：03-2175 3288
电邮：OSK_Trustees@osk.com.my
网站：www.osktrustees.com.my

本基金的主要银行：

Maybank Islamic Banking Berhad
37th Floor Menara Maybank
100 Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur

CIMB Islamic Bank Berhad
UL Bangunan Amanah Raya
Jalan Semantan
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur

HSBC Amanah Bank Malaysia
Berhad
Level 15, HSBC Building
2, Leboh Ampang
50100 Kuala Lumpur

Public Islamic Bank Berhad
27th Floor, Menara Public Bank
146 Jalan Ampang
50450 Kuala Lumpur

Standard Chartered Saadiq Berhad
Level 11, Menara Standard
Chartered
30 Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur

审计公司：

KPMG
Level 10, KPMG Tower
8, First Avenue, Bandar Utama
47800 Petaling Jaya

内部审计公司：

Baker Tilly Monteiro Heng
Governance Sdn Bhd
22 Jalan Tun Sambanthan 3
50470 Kuala Lumpur

税务代理：

KPMG Tax Services Sdn Bhd
Level 10, KPMG Tower
8, First Avenue, Bandar Utama
47800 Petaling Jaya

注册处：

Symphony Share Registrars
Sdn Bhd
Block D13, Pusat Dagangan Dana 1
Jalan PJU 1A/46
47301, Petaling Jaya Selangor
电话：+603-7841 8000
传真：+603-7841 8008
电邮：ssrs@symphony.com.my
网站：www.symphony.com.my

于马来西亚证券交易所的名称及
股票编号：
AXREIT 5106

2012年日历

一月

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

二月

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

三月

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

四月

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

五月

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

六月

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

七月

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

八月

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

九月

S	M	T	W	T	F	S
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

十月

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

十一月

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

十二月

S	M	T	W	T	F	S
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

2012年会计日历财务大事记

2012年1月

- 公布2011年财政年度未审计业绩
- 公布2011年第4季度终期收益分配

2012年2月

- 确定2011年第4季度终期收益分配的股票注册截止日期
- 支付2011年第4季度终期收益分配
- 公布2011年年报

2012年4月

- 公布2012年第1季度未审计业绩
- 公布2012年第1季度中期收益分配

2012年5月

- 确定2012年第1季度中期收益分配的股票注册截止日期
- 支付2012年第1季度的中期收益分配

2012年7月

- 公布2012年第2季度未审计业绩
- 公布2012年第2季度中期收益分配

2012年8月

- 确定2012年第2季度中期收益分配的股票注册截止日期
- 支付2012年第2季度中期收益分配

2012年10月

- 公布2012年第3季度未审计业绩
- 公布2012年第3季度中期收益分配

2012年11月

- 确定2012年第3季度中期收益分配的股票注册截止日期
- 支付2012年第3季度中期收益分配

2013年1月

- 公布2012年财政年度未审计业绩
- 公布2012年第4季度终期收益分配



AXIS REIT MANAGERS BERHAD

(公司的商业注册编号649450-W)

(根据《1965年公司法》在马来西亚注册成立)

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

电话 : +603 7958 4881 / 7958 4882 / 7958 4886

传真 : +603 7957 6881

电邮 : info@axis-reit.com.my

网站 : www.axis-reit.com.my