

maple^{tree} 丰树

NEW MARKETS

NEW OPPORTUNITIES

拓新市场 创新机遇

2018/2019年年度报告

丰树产业私人有限公司

10 Pasir Panjang Road #13-01

Mapletree Business City

Singapore 117438

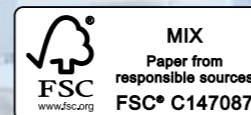
电话: +65 6377 6111

传真: +65 6273 2753

www.mapletree.com.sg

www.mapletree.com.cn

Co. Reg. No.: 200010560E





新加坡丰树商业城2期

丰树2018/19财年年度报告的主题聚焦“拓新市场，创新机遇”。

年报封面设计灵感源于展示新加坡的丰树旗舰项目——丰树商业城2期，以及集团在美国和欧洲的262项物流资产。这些资产组成了丰树本财年在美国和欧洲发行的首只私募基金，即丰树美国和欧洲物流私募信托。

**NEW MARKETS
NEW OPPORTUNITIES**

拓新市场 创新机遇

2018/19财年，丰树第二个五年规划以强劲业绩完美收官。截至2019年3月31日，集团本财年总收入达39.481亿新元，且所得税及少数股东权益后之利润再创新高，达到21.611亿新元。五年来，丰树不断向新市场进军以扩大集团全球业务版图，2018/19财年，集团经营管理资产增长至557亿新元。

收入

39.481亿
新元

所得税及少数股东权益后之利润

21.611亿
新元

经营管理资产总额

557亿
新元

总建筑面积

~ **2200**万
平方米

广泛的资产组合横跨

12个市场

向社区捐助的总额
(自2010/11财年起)

2430万
新元

目录

业绩摘要	2
Solid Foundation Solid Growth 坚实基础 稳健增长 Diverse Reach Diverse Value 布局全球 多元价值 Greater Vision Greater Future 宏伟愿景 辉煌未来 Impacting Communities Impacting Lives 造福社区 陶暖生命	4
企业概览	6
主席致辞	8
集团总裁专访	12
丰树大中华区年度要点	16
董事会	18
高级管理委员会	22
中国高级管理层	28
财务摘要	30
奖项与赞誉	33
企业社会责任	34
中国物业总览	36
分支机构	56

业绩摘要

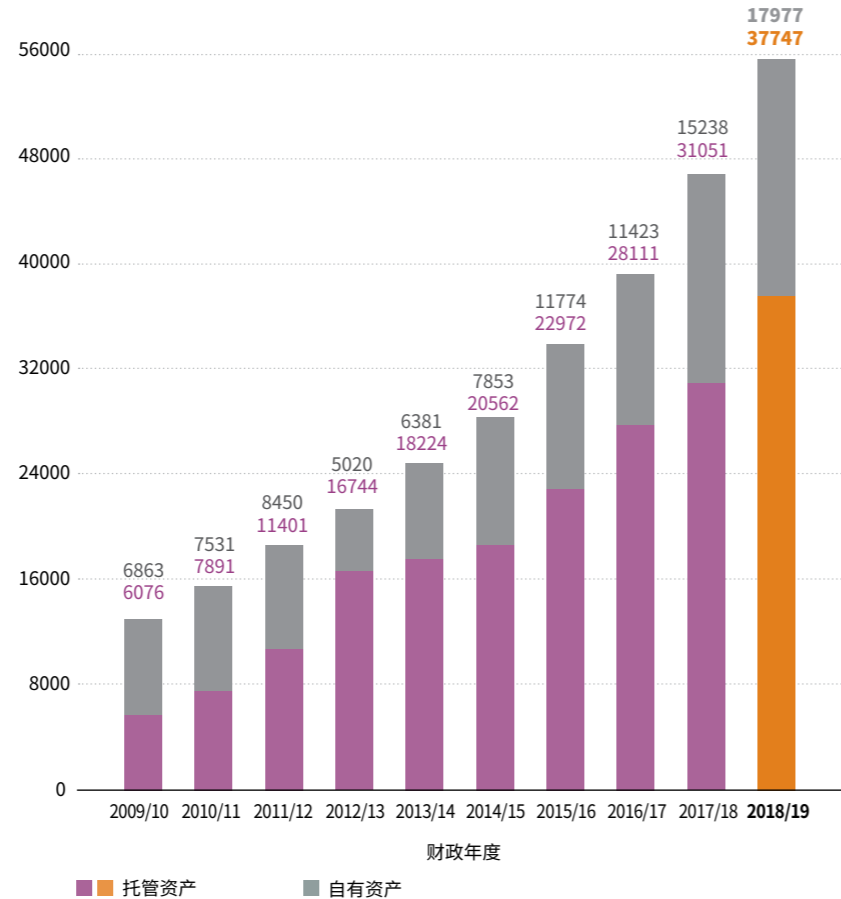
截至2019年3月31日的财年(即2018/19财年), 丰树已成功实现第二个五年规划的目标。得益于资产绩效的提升、收费业务、新收购项目以及一系列开发项目的圆满竣工, 丰树的盈利再创历史新高。自五年前起, 集团便开始不断向亚洲以外地区扩张, 成功进军澳大利亚、欧洲和美国等新市场。

五年来, 丰树经营管理资产总额增长一倍以上, 达到557亿新元, 其中, 第三方经营管理资产占67.7%。集团收益基础也得以扩大, 息税前利润+联营公司的利润份额¹再创新高, 达22.12亿新元, 服务费收入²则达到4.507亿新元。此外, 丰树五年平均投资股本回报率³为11%, 净资产复合年增长率⁴达13.1%。总体而言, 集团总收入增长至39.481亿新元, 所得税及少数股东权益后之利润⁵达到创纪录的21.611亿新元。

经营管理资产总额
(2018/19财年)

557亿 新元

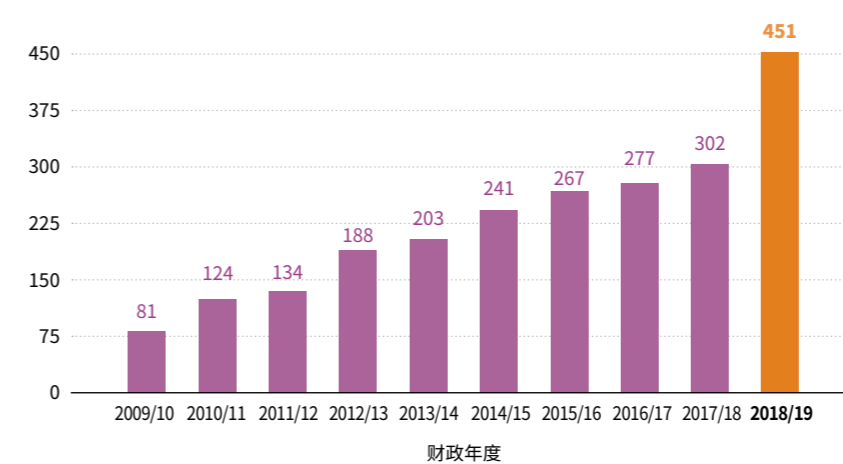
经营管理资产
(百万新元)



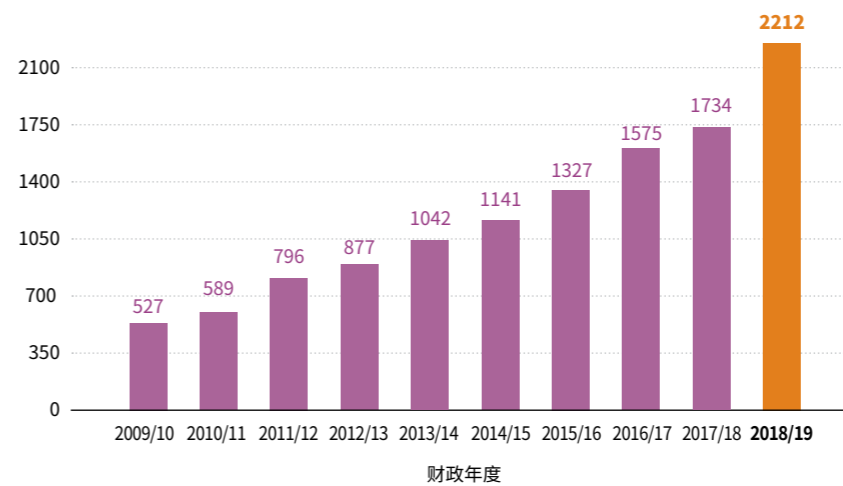
所得税及少数股东权益后之利润⁵
2018/19财年

21.611亿 新元

服务费收入²
(百万新元)



息税前利润+联营公司的利润份额¹
(百万新元)



五年平均投资股本回报率³
(2014/15财年 - 2018/19财年)

11.0%

10年平均投资股本回报率³
(2009/10财年 - 2018/19财年)

12.5%

五年净资产复合年增长率⁴
(2014/15财年 - 2018/19财年)

13.1%

10年净资产复合年增长率⁶
(2009/10财年 - 2018/19财年)

12.2%

- 1 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额, 不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 2 包括房地产投资信托管理费。
- 3 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润(扣除无期证券持有人所获的利润)除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中, 非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 4 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值, 扣除非控制权益及无期证券进行计算, 并且以2014年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 5 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 6 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值, 扣除非控制权益及无期证券进行计算, 并且以2009年3月31日的资产净值作为计算起始基点。

SOLID FOUNDATION SOLID GROWTH

坚固基础 稳健增长

丰树的商业模式是将地产开发、投资、资本与物业管理能力融为一体，以创造价值。2018/19财年，丰树集团进一步在美国、欧洲、澳大利亚、印度和中国市场拓展业务，尤其是物流、住宿和办公楼领域。

开发商
创造价值

投资公司
把握良机

丰树凭借精深的开发专长，将未经开发的土地、运营不佳的资产及区域转变成高收益房地产。

丰树在整个房地产价值链中寻求、把握并落实新的商业机会。

多元地产技能

资本管理公司
增加第三方经营管理资产

物业管理公司
资产管理专家

丰树运用娴熟且审慎的资本管理机制，为投资者带来可持续的高额回报，旗下四只房地产投资信托和六只私募基金的成功执行及其卓越的业绩便是证明。

丰树为租户提供优质、全方位的物业管理服务，并确保满足其运营需求。

关于艺术装置

日出//日落
装置在新加坡丰树商业城的日出//日落，设计概念旨在唤起人们对时光流逝的深思与反思。

这一作品由丰树与新加坡国立大学设计与环境学院建筑系联合设计，将2017年重新装修新加坡怡丰城中花园所收集的488块木板加以回收利用。



GREATER VISION GREATER FUTURE

宏伟愿景 辉煌未来

丰树在2013/14财年制定的第二个五年计划于2018/19财年以强劲业绩完美收官。丰树在2018/19财年扩大了在新领域和新市场的业务版图，并实现了丰厚且稳定的业绩，充分证明集团对执行其商业模式的坚定承诺。在第三个五年规划内，丰树将继续专注于以审慎原则执行集团作为房地产开发商、投资者、资本管理者及物业管理者的商业模式，实现可持续的高额回报。

第三个五年规划

关键绩效指标	目标
回报	
平均投资股本回报率	10% - 15%
平均股本回报率	10% - 15%
收益	
平均经常性所得税及少数股东权益后之利润	9亿新元 - 10亿新元
回收收益 ^{1,2}	>200亿新元
资本管理	
服务费收入 ¹	>25亿新元
经营管理资产比率	>3倍
经营管理资产	800亿新元 - 900亿新元

1 依据五年累积基数衡量关键绩效指标
2 依据丰树产业私人有限公司资产负债表衡量(房地产投资信托与私募基金除外)

位于美国加利福尼亚州的物流项目



DIVERSE REACH DIVERSE VALUE

布局全球 多元价值

丰树拥有并管理遍及12个市场的房地产资产。2018/19财年，集团经营管理资产总额增长至557亿新元，增幅达20.3%。亚洲占集团经营管理资产的71%，而同时，我们不断拓展扩张的美国、欧洲和澳大利亚等发达国家市场占29%，达到161亿新元。丰树旗下的四只房地产投资信托和六只私募基金的经营管理资产总额已超过377亿新元。

亚洲市场的经营管理资产 (百万新元)	
新加坡	17403.2
香港特别行政区	9124.8
中国	5882.5
日本	3769.3
越南	1476.4
印度	779.4
马来西亚	704.3
韩国	460.2
新市场的经营管理资产 (百万新元)	
美国	9750.2
英国	2988.2
欧洲	1847.9
澳大利亚	1538.2

71%

29%

- 办公楼
- 物流
- 零售
- 综合体
- 企业住宿/服务公寓
- 工业
- 住宅
- 学生住宿

位于英国Longwater Avenue 400和450号 Green Park 的效果图



IMPACTING COMMUNITIES IMPACTING LIVES

造福社区 陶暖生命

丰树不仅专注于企业发展，同时还重视企业社会责任计划。我们会继续支持丰树企业社会责任之四大关键领域，即艺术、教育、环境与医疗保健相关的项目。

自2018/19财年起，丰树继续走可持续发展的道路，采取积极措施支持联合国通过的《2030年可持续发展议程》。我们将物质环境、社会和治理因素与可持续发展目标相挂钩，并致力于支持以下七个目标：

- 3 良好健康与福祉
- 7 经济适用的清洁能源
- 8 体面工作和经济增长
- 9 产业、创新和基础设施
- 10 减少不平等
- 13 气候行动
- 17 促进目标实现的伙伴关系

新加坡丰树商业城的五人足球场



企业概览

丰树产业私人有限公司(丰树)是一家领先的多元化地产开发、投资、资本及物业管理公司，总部位于新加坡。我们在全球范围内投资具有良好发展潜力的房地产领域和地域市场，为我们的投资者带来强劲且稳定的回报。

丰树一直积极投资于全球范围内的创收型资产。藉由整合集团作为开发商、投资者、资本和物业管理者的核心优势，我们持续扩增集团位于全球的创收型资产组合。丰树将投资视野投向亚洲以外的区域，以开辟全新收入来源和实现业务多元化，根据此项战略，集团大力进军澳大利亚、欧洲、英国和美国等发达、透明且具有高流动性的市场。

2018/19财年期间，丰树进一步扩大集团的业务版图，成功收购了位于澳大利亚、中国、欧洲、印度、日本、英国和美国的办公楼、学生住宿和物流资产。

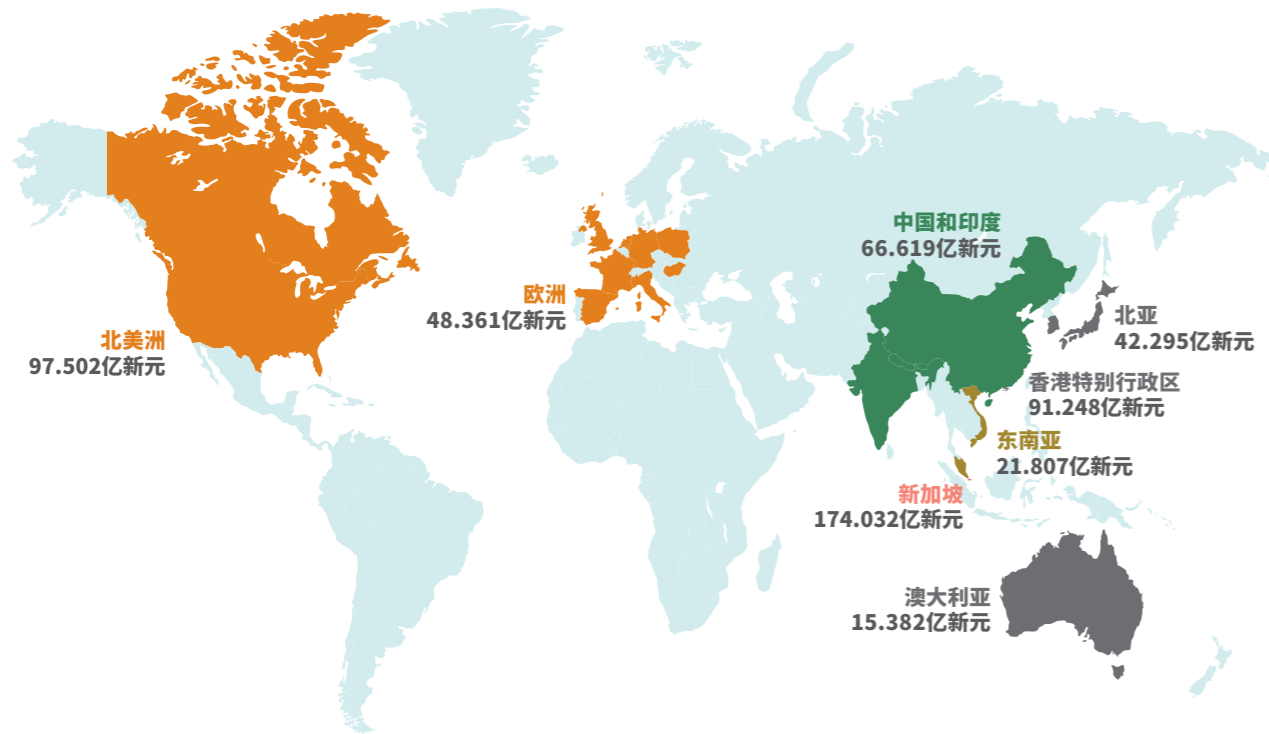
截至2019年3月31日，集团经营管理资产达557亿新元。约67.7%的经营管理资产

(逾377亿新元)由集团旗下四只在新加坡上市的房地产投资信托和六只房地产私募基金持有。同时，丰树努力保持最佳的资本结构，让我们拥有财务灵活性，以获取全新投资机会。

丰树的房地产项目遍及12个市场，即新加坡、澳大利亚、中国、欧洲、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国、英国、美国和越南。丰树拥有并管理着一个多元化的资产组合，涵盖办公楼、综合体、零售、物流、工业、住宅及住宿资产类别。

丰树拥有逾3400位员工，就职于世界各地的办事处网络，为包括奥卓在内的全球业务运营提供支持。

按地域的经营管理资产¹



集团业务板块



新加坡投资
开发/投资/管理位于新加坡的主要商业物业(及精选的工业和商业园物业)



物流开发
开发/投资/管理位于中国、马来西亚和越南的物流物业



中国和印度
开发/投资/管理位于中国和印度的物业



东南亚
开发/投资/管理物业(不包括新加坡)



澳大利亚-新西兰、北亚和奥卓
开发/投资/管理位于澳大利亚、香港特别行政区、日本以及奥卓品牌的物业



欧洲和美国
开发/投资/管理位于加拿大、欧洲、英国和美国的物业

资本管理平台
私募房地产基金：
· 联昌丰树房地产基金1

资本管理平台
私募房地产基金：
· MJLD基金
· MJOF基金²

资本管理平台
私募房地产基金：
· 丰树全球学生住宿私募信托
· 丰树美国和欧洲物流私募信托

新加坡上市的房地产投资信托



丰树物流信托
管理位于新加坡、澳大利亚、中国、香港特别行政区、日本、马来西亚、韩国和越南的物流物业



丰树工业信托
管理位于新加坡和美国的工业物业和数据中心



丰树商业信托
管理位于新加坡的办公楼、商业园和零售物业



丰树北亚商业信托³
管理位于中国、香港特别行政区和日本的商业物业

1 基于丰树业务板块和其房地产投资信托的地理覆盖区域。
2 这只专注于日本市场的私募基金已于2019年3月成功退出。
3 前丰树大中华商业信托。请参阅丰树北亚商业信托2018年5月25日的新加坡证券交易所通告《Change of Name of Mapletree Greater China Commercial Trust and the Manager》。

主席致辞



郑维荣先生

更强劲业绩

丰树的2018/19财年依然是收益颇丰、硕果累累的一年。尽管地缘政治的紧张局势不断加剧，全球经济存在诸多不确定，丰树克服重重困难，凭借其在地产行业的领先地位，使集团第二个五年规划以创历史新高的强劲利润收益完美收官。

丰树的所得税及少数股东权益后之利润¹增长了10.3%，达到21.611亿港元，同时集团自有和托管经营管理资产总额稳步增至557亿港元，相较2017/18财年增长了20.3%。

此外，集团保持了稳健的发展势头，总收入达39.481亿港元。2018/19财年，集团的五年平均投资股本回报率²为11%，而自2014年4月1日起的净资产复合年增长率³则达到13.1%。

回顾前两个五年规划，如今丰树的经营管理资产、服务费收入⁴及息税前利润+联营公司的利润份额⁵均取得了惊人的增长。丰树在2009/10财年伊始便制定了这些绩效目标，以帮助集团能够专注于各项目标和策略，亦包括在困难环境下持续保持增长。我们近期制定的第三个五年规划既雄心勃勃，也非常合理和实际，将引领丰树成为亚洲最大的房地产公司之一。

创立于2000年，并在成立之初专注新加坡市场的丰树已取得了长足的发展。当时，集团已有了开拓新市场、向亚洲以外地区扩张的宏伟设想。现在，我很高兴看到我们实现了这一愿景，并见证了丰树全球业务版图的扩张，如今集团业务已遍及澳大利亚、欧洲及北美等各大洲。

拓展市场，扩张业务

除了在2018/19财年取得创下历史新高的骄人业绩之外，集团还成功进军竞争激烈的新领域。

凭借在地产行业的经验，丰树在本财年分别斥资33亿美元(约合45亿港元)和10亿欧

元(约合15亿港元)首次在美国和欧洲收购了物流资产。对283项高质量资产组合的收购分数次完成，这些物流资产均位于核心区域，衔接至各个交通节点。

随后，集团推出了一只美国和欧洲的物流私募信托，即丰树美国和欧洲物流私募信托。该信托包含了丰树的262项物流资产，横跨美国26个州，以及七个欧洲国家中的20座城市。

自丰树2015/16财年开始进军欧洲市场，集团在英国的资产组合显著增长，收购资产包括位于雷丁、面积为79公顷的领先商业园项目Green Park，以及位于其他核心区域城市的项目，如曼彻斯特、布里斯托尔和亚伯丁。

2018年5月，丰树签订了一个远期融资项目，在英国投资开发 Cottages@Westwood——一项学生住宿资产(452个床位)。该项目预计于2019年底竣工，将成为距离华威大学最近的、私有企业开发的定制学生住宿资产。

此后，2018年6月，丰树签订了一项合资协议，投资开发位于美国宾夕法尼亚州费城的学生住宿资产(513个床位)。该项目战略性地位于宾夕法尼亚大学校园，沃顿商学

院对面。目前项目正在施工中，部分工程预计将于2020年年中竣工。

在东南亚，丰树在印度完成了在该地区最大的一笔收购，将钦奈国际资讯城(Global Infocity Park Chennai)纳入其资产组合。该IT办公园区共有三座大厦，净可出租面积约为25万平方米。该物业交通便利，位于印度最大的IT租赁办公区域之一。

在越南胡志明市，丰树为双栋甲级办公楼V广场(V Plaza)的项目设计揭幕，同时为西贡奥卓华庭酒店公寓(Oakwood Residence Saigon)举行正式开业仪式。该项目是丰树在越南胡志明市开发的首个企业住宿/服务公寓物业。时任新加坡副总理张志贤先生受邀为揭幕嘉宾。V广场预计于2023年竣工，该项目位于胡志明市第七郡，是西贡南城(Saigon South Place)的最后一期。

利用此活动，丰树还与 Faire Soapworks 携手合作，为改善越南古芝村村民的生活条件尽一份力量。Faire Soapworks由新加坡理工学院和胡志明市经济大学的学生组成，借助丰树提供的启动资金，将越南村庄多余的牛奶进行加工，生产出无化学成分、无化学成分的香皂，赠送给每位受邀参加揭幕仪式的来宾。



丰树美国和欧洲物流私募信托旗下，位于美国加利福尼亚州的物流资产

主席致辞



获得“丰树-龔学院奖学金”的学生们与龔乐团在新加坡怡丰城户外剧场联合演出

在丰树新加坡总部，集团所设立的联合办公空间CoQoons Coworking至2019年3月31日，达到令人满意的85%出租率，这距其2018年5月开始运营不到一年时间。该面积达1000平方米的联合办公空间位于港湾大厦二，主要为创业者、初创企业、中小企业和港湾区租户提供灵活多变的办公设施，包括共用办公桌、专用办公桌、私人办公室、会议室和舒适的活动空间。CoQoons通过提供自持办公室解决方案，使丰树能够提高资产出租率，这是一个集团已有效采用的双赢策略。

伸出援手，造福社区

在企业社会责任方面，丰树继续把企业社会责任的捐赠额与集团的业绩挂钩。即每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润中拨出100万新元，用于资助集团企业社会责任公益项目和活动。在2018/19财年，丰树启动了几个重要项目，共捐赠了260万新元。

艺术是丰树大力支持的重要领域之一，集团继续为新加坡一家非营利艺术公司龔乐团(The TENG Company)提供赞助，在2018/19财年，丰树将赞助金额从9万新元增加至16.5万新元。

除了分别于2018年9月和2019年2月在新加坡怡丰城户外剧场为两场社区音乐会提供赞助外，丰树还授予四名为期两年的奖学金。在龔学院资深音乐教育者和从业人员的指导下，首届“丰树-龔学院奖学金”(Mapletree-TENG Academy Scholarship)的获得者取得了令人可喜的进步，并与龔乐团在一场公演中同台演出。

为保护新加坡丰富的文化遗产，丰树修复了一台具有历史意义的消防车。这台消防车由英国伦敦的韦瑟消防公司(Merryweather & Sons)于1938年打造，后来在1946年被新加坡港务集团(新加坡港务局前身)收购。如今这台翻新后的消防车重获新生，成为集团旗舰开发项目——丰树商业城的一件艺术装置。

作为这件珍贵古物揭幕仪式的一部分，丰树于2018年7月在丰树商业城举办活动，邀请70多名学龄前儿童近距离感受艺术与历史。四个月后，丰树邀请了新加坡奥运游泳冠军约瑟林(Joseph Schooling)前来参观，这台翻新后的消防车对约瑟林先生而言具有特殊意义，他已故的舅公，瓦尔伯格先生，是该台消防车的最后一任消防队长。

此外，约瑟林先生还为60多名青少年，包括受丰树企业社会责任资助的青少年、租户以及丰树员工的子女，做了一场励志对话。他向听众分享了自己如何坚持不懈地战胜重重挫折，最终实现奥运梦想的经历。

丰树在2018年1月与新加坡管理大学启动了全方位的丰树地产学合作项目(Mapletree Real Estate Programme)。我很高兴看到基于该项目的两场活动都举办得非常成功，成为业内专业人士分享见解的平台。2018年11月举办的首届丰树年度讲座(Mapletree Annual Lecture)吸引了250多名与会者；而2019年2月举办的丰树房地产论坛(Mapletree Real Estate Forum)，则吸引了110多名新加坡管理大学的学生、业内专业人士和公众人士的共同参与。

弘扬志愿者精神

自丰树于2014年启动员工企业社会责任计划以来，由员工提交的企业社会责任活动策划的申请数量不断增加。

2018/19财年，共有14支队伍各自获得了5000新元的启动资金，分别来自澳大利亚、大中华区(北京、重庆、佛山、香港特别行政区及上海)、日本、新加坡(丰树北亚商业信托和集团企业事务服务部)、英国、美国(芝加哥和纽约)以及越南(河内和胡志明市)。

绿色建筑实践

丰树致力于成为一家对环境负责的公司，因此在日常运营中主动采取更多可持续措施。在2018/19财年，丰树采纳联合国大会通过的《2030年可持续发展议程》，设定了与丰树业务最密切相关的七个目标。

丰树在应对可持续发展核心议题的坚定立场代表了集团的发展蓝图，为我们的业务赋予了更深刻的意义，确保我们采取必要措施最大限度降低环境影响。

诚挚鸣谢

在此，我谨代表董事会向集团总裁邱运康先生，及其带领的管理团队和全体员工表达诚挚的谢意，感谢他们矢志不渝的奉献和坚定承诺，助力集团一年又一年勇攀高峰，业务蒸蒸日上。

我还要感谢董事会同仁以及房地产投资信托管理公司的各个董事会，感谢大家卓越的领导力、合理的决策及敏锐的洞察力。同时，我要向林勋强先生表示热烈的欢迎，欢迎他在2018年10月加入集团董事会和丰树投资委员会。林勋强先生在新加坡政府拥有超过26年的工作经验，曾在国家发展部、卫生部、外交部、财政部和总理公署担任内阁职位。

我们所取得的持续成功建立在充分利用我们的核心能力，并为租户提供合理的商业建议的坚实基础。近20年来，这一长期商业策略令丰树成绩斐然。在我们启动第三个五年规划之际，丰树将面临比以往更具挑战性的全球市场环境。我坚信，在未来的几年里，集团将继续合理化资产组合，与利益相关者建立有价值的合作关系，并进一步扩大丰树在各区域的业务版图。

此致，

郑维荣
主席

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 2 投资股本回报率计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 3 净资产复合年增长率为为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2014年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 4 包括房地产投资信托管理费。
- 5 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。



丰树邀请约瑟林先生参观翻新后的韦瑟消防车，并在丰树商业城为60名青少年做了一场励志对话

集团总裁专访



邱运康先生

关键绩效指标	目标	2018/19 财年最终业绩
回报		
平均投资股本回报率 ³	10% - 15%	11%
净资产复合年增长率 ⁴	10% - 15%	13.1%
收益		
息税前利润+联营公司的利润份额 ⁵	16 - 23亿新元	21亿新元
服务费收入 ⁶ (累计)	3.5 - 5亿新元 (>15亿新元)	4.51亿新元 (15.4亿新元)
规模		
经营管理资产	400 - 500亿新元	557亿新元
经营管理资产比率	>3倍	2.1倍

1) 本财年，丰树再次实现业绩稳健增长，所得税及少数股东权益后之利润¹达21.611亿新元。请您谈谈这一业绩的主要驱动力是什么？

根据我们跟踪记录的每项业绩指标，2018/19财年是丰树成就斐然的一年。我们成功履行了集团商业模式的所有关键要素，达成了商业目标。再加上及时审慎的资本回收和资本管理平台的推出，集团获得了不断增长的可持续性收入，从而顺利地继续业务拓展。

我们的所得税及少数股东权益后之利润¹同比增长10.3%，达21.611亿新元，这是集团自2000年开始运营以来的最高点。2018/19财年，股本回报率²为15.3%。集团经常性收益高达7.708亿新元，较2017/18财年同比增长11.5%；强劲的经常性收益为集团的盈利能力提供了有力支撑。得益于投资物业项目的稳固租赁收入和基金管理业务的服务费收入，集团2018/19财年收入达39.481亿新元。

本财年，为提高集团经常性收入和服务费收入⁶，集团整合了位于美国和欧洲的一批优质物流资产，在此基础上于2019年3月推出了一只新的私募信托——丰树美国和欧洲物流私募信托，资产规模达58亿新元。

集团管理的私募基金之一——MJOF基金在日本投资了多元化的创收型办公空间资产组合，已完全退出投资，并为投资者创造了27.1%⁷的净内部回报率和超过1.8倍的股权倍数，远高于11%的目标净内部回报率，足以证明集团有能力为投资者带来优异回报。

2019年5月，丰树以16亿新元左右的价格完成了对丰树中心的资产剥离，该物业是一项位于香港特别行政区的甲级办公楼开发项目。这是一个利用该资产优质的资本价值实现获利，并将收益用于其他增长机会的良机。

2019年2月，丰树工业信托以2.683亿新元从丰树产业私人有限公司（丰树产业）处收购了位于新加坡的综合性工业项目18 Tai Seng。

2018年11月，集团管理的私募基金——丰树印度中国基金和丰树中国机遇基金II完成了对上海丰树商业城和上海怡丰城的资产剥离，这是一个位于中国上海的屡获奖项的综合体项目，共有七幢甲级办公楼和一幢五层的购物中心。

2018年11月，丰树收购了位于英国诺威奇的一项拥有244个床位的学生住宿资产，继续扩大在学生住宿领域的发展。

2018年6月，丰树物流信托按照50:50的出资比例以10亿人民币（约合2.021亿新元）联合投资了由丰树产业开发的11项中国物流资产。

鉴于专注于日本物流资产开发的私募基金MJLD临近退出，该基金成功向第三方买家剥离了三项资产。

我们的资本回收项目共创造了约23亿新元的收入，这些资金将继续用于新开发项目和收购。2018/19财年，集团为股东带来的投资股本回报率³达10.4%，高于2017/18财年的8.7%。

其它重要收购包括67 Albert Avenue 和钦奈国际资讯城 (Global Infocity Park Chennai)，前者是位于澳大利亚悉尼Chatswood区的一栋15层的甲级办公楼，后者是位于印度钦奈的一个IT办公园区，净可出租总面积达252403平方米。

此外，丰树还收购了位于欧洲和美国的物流资产组合，集团自有和托管经营管理资产总额同比增长20.3%，达557亿新元。

2) 您提到了在保证可持续增长的同时不断增加丰树的经常性收入，那么集团是如何做到这一点的呢？

丰树集团集房地产开发商、投资公司、资本管理公司及物业管理公司多重角色于一身，不断寻求增加经常性收入来源的机会。自2005年推出首只房地产投资信托——丰树物流信托以来，我们又推出了另外三只在新加坡上市的房地产投资信托——丰树工业信托、丰树商业信托和丰树北亚商业信托。截至2019年3月31日，这四只信托的市场总市值达192亿新元。

2018/19财年，集团四只在新加坡上市的房地产投资信托的年度每单位收益分配收益率保持在4.8%-5.8%，首次公开发行以来的总回报率为每年14.4%-26.1%。



钦奈国际资讯城，印度

集团总裁专访

丰树旗下六只私募基金——丰树美国和欧洲物流私募信托、丰树全球学生住宿私募信托、MJLD、丰树中国机遇基金II、丰树印度中国基金和联昌丰树房地产基金1的经营管理资产达103亿新元。加上四家上市的房地产投资信托，集团第三方经营管理资产总额达377亿新元。自2014/15财年以来，丰树第三方经营管理资产已增加172亿新元。

3) 本财年，集团在物流领域进行了一些重大收购，您能分享一下这一决定背后的推动因素吗？

由于美国和欧洲各国宏观经济基本面强劲，且消费支出增加，因此丰树进军美国和欧洲的物流市场。这些市场也被认为是世界上最大的电子商务领域之一，因为电子商务的迅速发展将推动物流仓储空间需求的增加。在这些强劲增长动力的助推下，机构投资者需求激增，促使这一资产类别成为可投资的核心房地产资产类别。

在美国，逾70%（就净可出租面积而言）的丰树物流资产组合位于美国国内生产总值和人口排名前五的州，如加利福尼亚州、德克萨斯州和佛罗里达州。在欧洲，大部分物流资产位于中东欧最大的物流市场——波兰。而且，这些资产位于主要物流市场的成熟配送中心，地理位置十分优越，可便捷通达各大重要交通节点，如主要高速公路、港口和机场等。

此外，我们对中国物流市场也持乐观态度。中国是全球人口最多的国家，拥有全球最大的电子商务市场，预计到2020年，中国电子商务零售额将达到10万亿人民币（约2万亿新元）。2018/19财年，集团继续扩大在中国的物流开发版图，签署了25项投资协议，总投资达15.47亿新元，并以9.76亿新元收购了18个开发项目。

如今，丰树全球物流项目总面积占经营管理资产的31%。放眼未来，集团将保持这一增长趋势，继续在中国开发更多物流资产，同时在全球其他地区收购更多此类资产。

4) 2018/19财年也是丰树第二个五年规划的收官之年，您能简要概述一下过去五年中丰树发展的主要里程碑和事件吗？

开拓新市场

2014年，我们启动了集团第二个五年规划，制定了向亚洲以外地区扩张，进军澳大利亚、欧洲和美国等新市场以及新房地产领域的战略。这些市场规模庞大、监管规范、透明度高，为我们提供了具有吸引力的投资机会。

2014年11月，集团以9300万澳元（约合8920万新元）的价格成功收购了首个澳大利亚项目，即位于南布里斯班的甲级办公楼项目——144 Montague Road。此后，丰树在包括阿德莱德、布里斯班、墨尔本、珀斯和悉尼等主要城市的商业资产数量增至九项，总资产超过10亿澳元（约合10亿新元）。

2015年5月，我们首次投资收购了位于西伦敦的一幢办公楼。随后，我们还在曼彻斯特、布里斯托尔和亚伯丁等英国其他核心区域城市进行了多项收购，并成功收购位于英国雷丁、面积为79公顷的商业园——Green Park，成功扩大集团在英国的资产组合。

鉴于学生住宿领域相对抗衰退和反经济周期性的特点，丰树于2016年首次成功收购了位于英国和美国的两项学生住宿资产组合。迄今为止，丰树在英国、美国和加拿大的33个城市共计拥有48项学生住宿资产组合（包括丰树全球学生住宿私募信托和丰树资产负债表旗下资产），拥有近2.1万个床位。

而后，依托丰树工业信托于2017年12月斥资7.5亿美元（约合10.17亿新元）收购了美国的14个数据中心，丰树进一步扩大其在美国的业务版图。该资产组合拥有来自不同行业的优质租户，以长期租赁作为支撑。2018/19财年，集团通过从三家供应商处进行了一系列收购，包括283项物流资产的资产组合，其中，价值58亿新元的资产于2019年3月纳入丰树美国和欧洲物流私募信托。尽管融资环境竞争激烈，然而该信托获得了不同投资者群体的大力支持。

截至2019年3月31日，澳大利亚、欧洲和美国等新市场的经营管理资产额为161亿新元，占丰树经营管理资产总额的29%。为确保服务费收入⁶持续增长，集团将利用所收购资产推出新的资本管理平台。

资本管理活动

除地域扩张外，我们的商业策略注重通过资本管理和资金重新调配实现效率最大化，从而确保较高的经常性收入并降低收益波动。

截至2019年3月31日，丰树经营管理资产达557亿新元，其中67.7%为第三方经营管理资产。为了兑现我们的商业目标——即创造稳定、可持续的丰厚回报，丰树通过利用集团稳健的房地产资产供给和业绩表现，以及为投资者和合作伙伴构建合适的产品，不断寻求新机遇推出新的资本管理平台，并与资本伙伴建立长期合作关系。与此同时，集团服务费收入⁶从第二个五年规划初期即2014/15财年的2.41亿新元增加至2018/19财年的4.51亿新元。

丰树过去五年内推出的私募基金包括两只专注于日本市场的私募基金MJOF和MJLD，总承诺资金达1160亿日元（约合14.1亿新元）。

此外，我们推出的丰树全球学生住宿私募信托在英国和美国的经营管理资产总额已达20亿新元。集团于2008年8月推出的丰树印度中国基金投资组合中还有两项资产，将于2019年剥离。

除了我们在上一财年回收的资产之外，丰树商业信托还于2016年8月以17.8亿新元的价格从丰树产业收购了丰树商业城1期的办公楼和商业园项目。2017年10月，丰树物流信托以48亿港元（约合8.292亿新元）的价格收购了丰树产业位于香港特别行政区的物流资产——丰树青衣物流中心。过去五年里，我们已将价值100亿新元⁸的资产进行了变现，为我们按集团商业模式的要求实现进一步扩张提供支持。这些交易使得我们管理的房地产投资信托能够投资集团开发的优质物业项目。

集团已成功实现了所制定的六项目标中的五项，充分证明这些战略行之有效。我们此前所制定的经营管理资产比（托管与自有资产之比）目标为高于3:1，然而，由于过去两年活跃的投资活动激增，截止本财年的经营管理资产比为2.1:1。集团将在第三个五年规划期间寻求发行更多基金的机会，以提高这一比例。

开发项目

一些著名开发项目，如2016年4月圆满竣工的丰树旗舰项目——丰树商业城2期，截至2019年3月31日，该物业项目的承诺出租率已达99%。

在越南，集团开发了西贡南城（Saigon South Place），该综合开发项目位于胡志明市第七郡，占地4.4公顷，包括丰树商业中心（Mapletree Business Centre）、SC怡丰城（SC VivoCity）、西贡奥卓华庭酒店公寓（Oakwood Residence Saigon）、富丰公寓（Rich Lane Residences），以及将于2023年竣工的V广场（V Plaza）。

在中国，我们还在上海、杭州和重庆等大城市开发了26项物流资产项目。



西贡奥卓华庭酒店公寓，越南

5) 您能否介绍一下丰树第三个五年规划的新计划？

我们的第三个五年规划将侧重于积极主动、严谨审慎的资产和资本管理。集团将严格执行集团商业模式的关键要素，以保持持续稳定的收入流和高盈利能力。

在投资方面，我们将寻求更多的资产收购，为我们在澳大利亚的住宿资产和商业地产项目创立新的私募股权基金。此外，我们将继续在英国、美国收购学生住宿资产，并寻求在澳大利亚学生住宿资产领域的发展，这些资产都将整合入丰树全球学生住宿私募信托。在美国，集团还将深化在 multi-住宅等领域的扩张。

同时，我们将继续在中国、香港特别行政区、印度和日本等亚洲市场进行投资。对于那些我们执行良好且为投资者带来高回报的基金，集团将继续努力发行第二批基金。例如，在日本发行商业地产和物流资产领域的基金。

我们会继续推出更多房地产投资信托及基金投资工具，以满足不同投资者的投资偏好及风险偏好，例如发行商业地产和物流资产领域的私募基金。

在开发项目方面，集团将继续保持在中国物流开发项目领域的蓬勃势头，并计划在未来两年为我们的资产组合增加30多项物流资产。日本拥有强大的市场容纳量和有利的市场基本面，始终是一个极具吸引力的物流发展市场。此外，在位于美国和欧洲的物流资产组合领域，我们已有多个地块的土地储备，未来将进一步开发它们来获取价值。在英国，我们在Green Park拥有大量可供开发的土地，将在未来几年逐步加以开发。

我们也已启动位于英国和美国的两个学生住宿物业项目的开发，这两个项目将分别于2019年第四季度和2020年第二季度竣工，拟提供965个床位。我们还将在学生宿舍领域寻求更多发展机会。

基于这些计划，我们的目标是维持10%-15%的平均股本回报率²和投资股本回报率³，使现金流翻倍，并将经营管理资产目标提高至800亿-900亿新元。

只要严格执行我们商业模式的关键要素，再加上我们多元化的本土人才，集团将会发展成为亚洲盈利能力排名前五的房地产公司之一，我们对此持乐观态度。

我们相信丰树的商业模式已发展到能够在未来几年内实现持续和高水平利润的程度。

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润（扣除税务及非控制权益）。
- 2 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 3 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 4 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2014年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 5 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 6 包括房地产投资信托管理费。
- 7 扣除开支、税费和基本费用，但未扣除附带收益。2019年7月可能会对收益进行交割后对账调整。
- 8 基于丰树产业私人有限公司的资产负债图表测算。

丰树大中华区 年度要点



丰树集团与顺丰速运签署合作协议

2018年4月

丰树集团与国内领先物流企业顺丰速运有限公司签署协议，以拓展双方在中国和海外的合作。协议将进一步加深双方的合作关系，丰树也将利用其全球资源和网络支持顺丰速运的业务开拓计划。

2018年5月

丰树集团宣布，将参与由菜鸟网络发起的“未来园区”倡议，偕同中国领先和创新型企业，一起运用技术力量推动中国物流行业的智能升级。

2018年6月

丰树物流信托以合计约定资产价值 28.468 亿人民币 (约5.753 亿新元) 完成了收购 11 个中国物流项目 50% 的股权，这些物流项目均为甲级设施，且地理位置优越。此次收购将扩大丰树物流信托在中国的资产组合数量，并将其在该地域的净可出租面积翻番至 843150 平方米。这些项目分别位于无锡、常熟、镇江、南通、杭州、嘉兴、西安、长沙、武汉、南昌和天津。

2018年7月

丰树集团摘得位于浙江省义乌市的工业仓储用地，将建设丰树(义乌)汽车零部件供应链项目。园区定位为国际高端汽车及零部件分销和体验中心、精密制造加工中心、现代医药及医疗器械组装制造及现代物流管理运营平台，计划总投资 15 亿人民币。

继 2017 年首次成功举办了“与丰树一同留学海外”(Home & Away with Mapletree) 活动，丰树再次在新加坡怡保城举办了此项为期三天的活动，作为集团支持教育的企业社会责任的一部分。此项活动还被拓展至马来西亚雪兰莪州的 Jaya 购物中心和香港特别行政区的又一城商场。超过 1000 名学生参与活动，并领取了免费外套。



丰树(西安)泽东物流园是丰树物流信托于 2018 年 6 月收购的 11 个中国物流项目之一

2018年8月

基于长期良好合作关系，阿里巴巴集团旗下物流子公司与丰树集团成功签署续租合同。自 2018 年 9 月起，丰树继续在中国杭州为该物流公司提供物流场地的支持，包括净可出租面积达 7.6 万平方米的物流空间。该物流公司已成为丰树在中国最主要的合作伙伴之一，分别在丰树位于南昌和长沙的物流开发项目上承租了总净可出租面积达 8.5 万平方米的物流空间。



丰树长沙空港物流园

2018年10月

丰树与一家已在美国上市的创新型综合物流服务提供商签署租赁合同，丰树将为该客户在丰树长沙空港物流园提供净可出租面积达 3.5 万平米的定制库房，打造成现代快递快运中转站。本次合作已是双方第二次定制项目合作，早前丰树已在嘉兴为该客户提供定制化库房。



丰树欧罗物流园(一期)改建项目揭幕仪式在上海举行

2018年11月

丰树物流信托为其位于中国上海浦东新区的丰树欧罗物流园(一期)改建项目举办揭幕仪式。新加坡贸工部长陈振声先生，新加坡驻华大使罗家良先生，丰树物流信托主席李崇贵先生，及丰树中国区物流开发首席执行官李沃文先生共同为丰树欧罗物流园(一期)成功改建揭幕。一期工程竣工即已达到 100% 入驻率。

位于香港特别行政区九龙塘的又一城庆祝成立二十周年，在商场举办二十周年暨 2018 年圣诞庆典活动，邀请到了丰树北亚商业信托管理有限公司主席马家和先生、丰树北亚商业信托管理有限公司董事郭伯钧先生、又一城商场总经理郑翠珊女士以及香港演艺明星刘青云先生出席揭幕仪式。



丰树北亚商业信托管理有限公司主席马家和先生(左二)、丰树北亚商业信托管理有限公司董事郭伯钧先生(左一)、又一城商场总经理郑翠珊女士(右一)以及香港演艺明星刘青云先生(右二)共同为又一城成立二十周年暨 2018 年圣诞庆典揭幕

2018年12月

丰树集团摘得位于苏州市吴江区的物流用地，将建设丰树苏州现代服务智慧产业园，园区定位于吸引国内外知名工业、现代服务业、高端物流等企业入驻，是丰树在苏州市区的第一个项目，计划总投资 3 亿人民币。

丰树集团摘得位于天津市静海区的工业仓储用地，将建设丰树静海现代产业园，是建设集工业仓储、高端物流配送于一体的现代物流平台项目，总仓储面积约 3.5 万平方米。

丰树集团收购了一座位于北京的 24 层办公楼项目——铭丰大厦。该物业位于北京丽泽金融商务区，建筑面积 51235 平方米，为金融机构及金融科技企业提供甲级办公空间。



丰树于 2018 年 12 月收购铭丰大厦

2019年1月

丰树集团摘得位于江苏省南京市江宁区的工业仓储用地，将建设丰树(南京)综合产业园，项目占地面积 163 亩，初步估算项目建设总投资为 2 亿美元，按世界通行的甲级标准建设。园区定位为国际高端汽车及零部件分销和体验中心、精密制造加工中心、现代医药及医疗器械组装制造及现代物流管理运营平台。

2019年3月

丰树集团入选由观点地产新媒体评选的“2019 非内地房地产企业卓越榜”。该年度榜单是评选和表彰那些在中国内地取得突出成绩的港澳台及海外房地产企业，此次是丰树连续第二年获得该奖项。观点认为，入选企业在资本、运营各方面的丰富经验值得国内企业学习。

董事会

丰树坚持如下原则：

一个卓有成效的董事会，应当具有正确的核心竞争力并拥有多元化的经验，
这样才可以推进集团的发展和成功。董事会的集体智慧可以为管理层提供
战略指导和独到的见解。



从左到右(坐)：
张贻年女士
邱运康先生
郑维荣先生
林勋强先生

从左到右(站)：
马家和先生
谢金德先生
戴怀恩先生
王明明先生
曾荫培先生
钱乃骥先生
李崇贵先生

董事会

郑维荣先生，66岁 主席

郑维荣先生是丰树产业私人有限公司(丰树产业)董事会主席兼行政资源与薪酬委员会和投资委员会主席。

同时，郑先生还兼任永泰控股有限公司副主席，并担任新加坡民航局和新加坡美术馆主席。

郑先生积极投身于公共事业和私营领域。他曾任多家新加坡企业和法定机构的主席，包括机场货运口岸和食品解决方案、民用航空、艺术和设计，以及国家旅游。郑先生曾任职于新加坡航空公司和新加坡市区重建局的董事会，并且曾担任新加坡产业发展商工会会长。

新加坡政府就郑先生的卓越贡献，在2015年颁赠功绩奖章予郑先生，并于1999年及2010年分别授予其公共服务星章(BBM)和公共服务星章(BAR)。2002年，郑先生荣获新加坡政府颁发的旅游杰出贡献奖，并于2009年获得法国共和国政府授予的“Officier de l' Ordre des Arts et des Lettres”荣誉。

李崇贵先生，62岁 董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会以及交易审查委员会主席。

他也是丰树物流信托的管理人——丰树物流信托管理有限公司的非执行主席，并且担任淡马锡控股(私人)有限公司的企业顾问。李先生曾担任裕廊海港私人有限公司非执行主席，也曾是新加坡国立大学管理学院和亚太物流学院的顾问团成员。

李先生还曾担任Exel(新加坡)私人有限公司亚太区总裁，并且目前是新加坡董事学会的会员。

马家和先生，71岁 董事

马家和先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会、行政资源与薪酬委员会和投资委员会成员。他也是丰树北亚商业信托的管理人——丰树北亚商业信托管理有限公司的非执行主席。

同时，马先生也兼任星和电信公司和PACC岸外服务控股有限公司(两家均在新加坡证券交易所上市的公司)的董事。此外，马先生还是亚洲文明博物馆顾问委员会成员。

马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡特许会计师协会的会员。

曾荫培先生，72岁 董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会成员。他也是丰树商业信托的管理人——丰树商业信托管理有限公司的非执行主席。

曾先生现任新创建集团有限公司Bolonia有限公司的非执行董事。曾先生自2004年6月起任新创建集团有限公司的总裁和执行董事，直至2018年12月31日辞任。

曾先生任职新创建集团有限公司前，曾服务于香港警务处长达38年，在其于2003年以外处长身份退休前，担任过多项要职。

因其杰出的公共服务，曾先生被授予金紫荆星章(香港特别行政区)、大英帝国勋章、女皇警察奖章及殖民地警察劳绩奖章。

王明明先生，70岁 董事

王明明先生为一名高级律师，是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会和交易审查委员会成员。王先生也是丰树工业信托的管理人——丰树工业信托管理有限公司的非执行主席。王先生也兼任NIE国际私人有限公司的董事。

王先生是王律师事务所(一家新加坡顶尖的律师事务所)的创始人兼顾问。他是新加坡竞争上诉委员会的成员，及新加坡淡马锡理工学院人文和社会科学系顾问委员会成员。王先生还是大学素质鉴定架构(QAFU)委员会成员。

戴怀恩先生，49岁 董事

戴怀恩先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。戴先生同时担任Mapletree Oakwood Holdings Pte Ltd(丰树奥卓)主席和耶鲁大学杰克逊全球事务研究所理事会成员，也是安达泰(ADT)安防监控公司的非执行董事。

戴先生于2010-2013年任高盛亚洲(不包括日本)总裁，并为管理委员会的一员。他于1992年加入高盛，曾在亚洲任职九年，并在2013年年末返回美国。

除了就任丰树产业董事会，戴先生仍继续担任高盛的高级董事，以及淡马锡控股的企业顾问。

林劲强先生，65岁 董事

林劲强先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。

林先生目前担任新加坡贸易及工业部(贸工部)的特别顾问，他也是新加坡金融管理局的副主席和新加坡政府投资公司(GIC)的董事。

林先生自2004年至2015年担任新加坡贸工部长。2015年，贸易与工业部被拆分成两大职能后，林先生被委任为贸工部长(贸易)，直至2018年5月卸任。在现任职务中，林先生向贸工部的经济战略提供建议，为提升新加坡的实力和国际经济地位出谋划策。他曾在国家发展部、卫生部、外交部、财政部和总理公署担任内阁职位。在1991年步入政坛前，林先生在国家发展部任副常任秘书。林先生毕业于剑桥大学，拥有工程学一等荣誉学位(优等)。他还拥有哈佛大学公共行政学硕士学位。

钱乃骥先生，64岁 董事

钱乃骥先生是丰树产业董事会成员。

钱先生是华侨银行有限公司的集团首席执行官和执行董事。他也担任华侨永亨银行(中国)有限公司的主席及华侨银行集团旗下其他公司的董事会成员。在此之前，他曾任华侨银行全球企业金融事业的高级执行副总裁和全球总监。钱先生还是新加坡银行业协会和银行和金融研究所的副主席，以及新加坡金融管理局所设立的金融中心咨询团和支付委员会的成员之一。

在加入华侨银行之前，钱先生曾任职美国银行(亚洲)有限公司的总裁兼首席执行官(1995-2006年)，遂又在2007年担任中国建设银行(亚洲)股份有限公司总裁兼首席执行官。他同时还是美国银行的执行副总裁及亚洲商业和零售银行业务的集团执行官(1996-2006年)。

钱先生还曾在香港特别行政区和旧金山的美国银行担任企业银行、零售银行和风险管理的其他高级管理职务。

张贻年女士，52岁 董事

张贻年女士是丰树产业董事会成员。

她目前是奥兰国际有限公司和吴控股有限公司(G.K. Goh Holdings Limited)的非执行兼独立董事，也是联昌集团(马来西亚交易所上市公司)的国际咨询顾问委员会成员。张女士拥有超过20年的投资经验，主要任职于资本集团旗下公司，担任分析师和投资经理，专攻亚洲银行和全球新兴市场。她还曾担任资本国际研究集团的主席，以及资本国际研究公司亚洲区的董事总经理。张女士也曾是Holdingham集团有限公司的高级顾问兼合伙人。

张女士是龔乐团有限公司(The TENG Ensemble)的主席，这是一家注于培育新加坡音乐人才的艺术公司。此外，张女士也担任看护者联盟(Caregivers Alliance)有限公司的董事会成员，该非营利机构着重于训练和支持那些在新加坡照顾着精神疾病患者的看护人。张女士还曾是耶稣会难民服务社的国际发展组成员。

张女士拥有牛津大学实验心理学的文学士(荣誉)学位。

谢金德先生，67岁 董事

谢金德先生是丰树产业董事会成员，曾担任丰树物流信托管理有限公司的独立董事和审计及风险委员会成员。

谢先生目前兼任怡和合发有限公司(JC&C)业务发展的董事总经理，并且负责监管JC&C在越南长海汽车公司的投资以及在此区域内拓展新的业务线。谢先生还是新加坡博彩(私人)有限公司的董事。

他早先担任JC&C发动机运营的首席执行官(不包括阿斯特拉国际公司的业务)一职，直至2013年12月卸任。谢先生曾在2005年至2014年任职JC&C董事会。在加入JC&C前，谢先生在多家跨国企业担任高级营销职位，即麦当劳餐厅、肯德基和可口可乐。

谢先生拥有英国兰卡斯特大学的营销硕士学位。

邱运康先生，57岁 执行董事兼集团总裁

邱运康先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及丰树北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树，担任集团总裁，领导集团从一家仅拥有23亿新元资产，并以新加坡为中心的房地产公司，发展成为总资产超过557亿新元的全球性企业。

从2003年到2011年，邱先生还曾同时担任淡马锡控股的高级董事总经理(特别项目)。他也曾是新加坡国立大学校董会的一员，以及圣淘沙发展局的董事会成员。

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位，以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。

高级管理 委员会



邱运康先生，57岁
执行董事兼集团总裁

邱先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及丰树北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树，担任集团总裁，领导集团从一家仅拥有23亿新元资产，并以新加坡为中心的房地产公司，发展成为总资产超过557亿新元的全球性企业。

从2003年到2011年，邱先生还曾同时担任淡马锡控股的高级董事总经理(特别项目)。他也曾是新加坡国立大学校董会的一员，以及圣淘沙发展局的董事会成员。

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位，以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。



蔡兆才先生，60岁
集团副总裁

蔡先生担任集团副总裁一职，专注于推动集团的策略性举措，包括扩展和督导丰树集团在全球的房地产投资和发展。他还负责管理集团在北亚和澳大利亚地区非房地产投资信托旗下的资产，以及住宿领域的业务。在此之前，蔡先生曾担任集团首席投资官和北亚及新市场的区域首席执行官。

蔡先生同时也是丰树物流信托管理有限公司以及丰树北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。他还曾担任丰树物流信托管理有限公司的总裁。

在2002年加入丰树之前，蔡先生曾在不同公司担任高级职位，包括威新集团有限公司、腾飞私人有限公司、新加坡食品工业私人有限公司以及大华银行有限公司。

蔡先生拥有思克莱德大学工商管理硕士学位，他于1982年毕业于昆士兰大学，获得区域和城镇规划(一等荣誉)学士学位。



黄民雄先生，53岁
集团首席财务总监

黄先生负责监管丰树集团的财务、税务、融资及私募基金管理等职能。

黄先生还兼任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及新加坡游轮中心私人有限公司的非执行董事。他还担任新加坡管理大学房地产课程咨询委员会主席。

在2006年加入丰树之前，黄先生拥有超过14年亚洲区投资银行的经验，其中后10年在美林公司任职。

黄先生于1990年毕业于新加坡国立大学，获得会计学(荣誉)学士学位，拥有美国特许金融分析师学院的特许金融分析师专业资格。黄先生还曾参加欧洲工商管理学院的高管培训课程。



温广荣先生，47岁
集团首席企业官

温先生负责集团所有区域和所有业务的法务、合规、企业秘书、人力资源，以及企业通讯和行政事务。他还同时担任丰树产业私人有限公司以及四只房地产投资信托的联席公司秘书。

温先生于2009年加入丰树，任总法律顾问。在此之前，温先生曾在英飞凌科技公司任职七年，担任集团总法律顾问(亚洲)，并为该公司亚太管理团队的主要成员。他的职业生涯始于新加坡历史最悠久的律师事务所之一——Wee Swee Teow & Co. (黄瑞朝律师楼)的诉讼律师一职，之后还就职于Baker & McKenzie (贝克·麦坚时)国际律师事务所在新加坡和悉尼办事处的企业与商业/私募股权投资事务部。

温先生拥有纽卡斯尔大学法律学(荣誉)学士学位并被授予Wise Speke奖，他还拥有伦敦大学法律学(优异)硕士学位，曾参加伦敦商学院高管培训课程。温先生取得新加坡律师资格并获颁 Justice FA Chua Memorial Prize (高庭蔡福海法官纪念奖)。此外，他还是受《英格兰与威尔士事务律师名册》(Rolls of Solicitors of England & Wales) 认可律师。2012年和2017年，凭借在新加坡中区社区发展理事会中的突出贡献，温先生分别荣获公共服务勋章(PBM)及公共服务星章(BBM)。



陈为胜先生，53岁
主管，集团发展管理部

陈先生领导集团发展管理部的业务，负责监管所有开发项目的执行，包括由丰树集团各业务部门在不同国家所实施的资产提升计划。

在2012年加入丰树之前，陈先生在联盛集团任职18年并担任多项高级职位。陈先生在不同国家的工业、物流、制药、电信、机构、零售和商业板块等领域积累了超过25年的设计、项目/建造管理经验。



梁成辉先生，47岁
主管，运营系统及管制*

梁先生担任丰树集团运营系统及管制主管，负责集团的业务流程和管制，以及资讯系统和科技职能。他还管理内部审计、风险管理和IT部门，以及负责集团的审批授权(DOA)和采购政策的制订。

梁先生拥有超过20年经验，向包括房地产在内的各类行业客户提供风险管理、绩效提升、内部管制和业务咨询服务。作为该领域的权威人士和被认可的专家，梁先生曾在安永会计师事务所东盟合作伙伴治理委员会任职，并领导安永在亚太、东盟和新加坡地区的咨询(风险)内部审计业务，管理位于17个国家的30位合伙人和700位从业人员。

加入安永前，梁先生曾在普华永道和安达信会计师事务所从事了多年的风险咨询业务。

* 梁先生于2019年5月6日加入丰树集团。

高级管理 委员会



黄莉云女士，52岁
区域首席执行官，集团零售与新加坡商业

黄女士担任集团零售与新加坡商业的区域首席执行官，管理丰树集团的零售业务和位于新加坡的商业资产组合。她负责执行管理和领导集团旗下非房地产投资信托的零售资产及其运营，这些资产主要分布于新加坡、中国、马来西亚和越南。

黄女士于2010年加入丰树，担任新加坡投资业务首席执行官。2011年至2015年7月，黄女士被委任为丰树商业信托管理有限公司的总裁和执行董事，并且负责丰树商业信托于2011年4月的首次公开招股发行。在加入丰树之前，黄女士曾在凯德集团旗下公司内担任过多项职位。



斯米高先生，50岁
区域首席执行官，欧洲及美国

斯米高先生担任丰树的欧洲和美国区域首席执行官，负责集团在欧洲及美国地区新业务及现有业务(奥卓全球除外)的运营。

在加入丰树之前，斯米高先生曾是高盛集团的合伙人，主管东南亚投资银行业务及该银行在亚太地区(不包括日本)的房地产业务。作为亚洲房地产投资信托业先驱之一，斯米高先生曾成功参与了大量首次公开招股发行，包括丰树旗下全部四只房地产投资信托的首次公开招股发行。此外，他还参与了丰树的多项重大交易，包括香港特别行政区又一城和北京佳程广场的收购，以及2014年与奥卓全球的合作。

斯米高先生拥有超过25年的丰富经验，在成为高盛集团合伙人之前，他还曾于2000年至2006年期间担任瑞银集团亚洲(日本市场除外)房地产投资银行业务的负责人。



郭光明先生，53岁
区域首席执行官，印度

郭先生担任丰树的印度区域首席执行官，负责集团在印度的业务以及投资，并且管理在该市场的资产。在2016年6月被委任此职位之前，郭先生也监管集团在中国市场的非房地产投资信托业务。

在加入丰树之前，郭先生曾是花旗私人银行的环球房地产投资业务联席主管/常务董事。



吴财文先生，49岁
区域首席执行官，中国

吴先生担任丰树的中国区域首席执行官，负责监管集团在该市场的所有业务。他管理集团在中国市场非房地产投资信托旗下的资产，推进区域商业平台的投资和运营。在被委任此职位之前，吴先生担任中国区物流开发首席执行官，将物流业务的版图从原先的中西部区域，拓展至华南和华北市场。

吴先生拥有24年广泛而丰富的工作经验，曾任职于新加坡财政部、新加坡金融管理局，以及新加坡贸工部。另外，他曾是中新天津生态城投资开发有限公司的首席执行官，并且曾担任新加坡政府投资有限公司(GIC)旗下的中国商务合作业务部主管。



许美艾女士，47岁
区域首席执行官，东南亚

许女士负责丰树在东南亚地区的业务，并管理集团在该区域非房地产投资信托旗下的资产。

在此之前，许女士曾是丰树策略与研究部的主管，负责监管集团的策略、规划以及研究工作，其中包括对新市场进行投资分析和机遇评估。许女士还曾担任集团顾问一职，负责对集团2009/10财年到2013/14财年的策略实施进行评估，并参与制定丰树第二轮五年规划。

在加入丰树之前，许女士曾担任花旗投资研究的亚太区房地产研究联席主管。她拥有近20年的房地产股权分析经验，并参与过多个首次公开招股发行以及筹资活动，包括丰树物流信托、丰树工业信托和丰树商业信托等。

高级管理 委员会



李沃文先生，46岁
首席执行官，物流开发，中国

李先生担任丰树中国区物流开发首席执行官，负责中国地区新开发和现有物流开发业务。

加入丰树前，李先生曾担任新加坡国际企业发展局局长。此前，李先生还曾任新加坡贸易和工业部副常任秘书(贸易)，负责新加坡的贸易、投资和对外经济关系。李先生亦在政府部门服务20年，任职部门包括人力部、国家安全统筹秘书处(总理公署)、交通署、公共服务署(总理公署)和外交部。



黄洁女士，49岁
总裁，丰树物流信托管理有限公司

黄女士为丰树物流信托管理有限公司总裁兼执行董事。

在2012年7月被委任此职位之前，黄女士曾担任丰树东南亚区域的首席投资官一职，负责管理集团在这些地区的投资资产组合的收购、开发和运营。黄女士还曾任职丰树越南区域的首席执行官。

在2007年加入丰树之前，黄女士曾在新加坡淡马锡控股(私人)有限公司任职五年，负责管理私募基金投资活动。在此之前，黄女士还曾担任凯德集团旗下公司的副总裁，负责东南亚和欧洲地区的房地产投资和跨国并购事项。



谭国威先生，50岁
总裁，丰树工业信托管理有限公司

谭先生为丰树工业信托管理有限公司总裁兼执行董事。他曾担任丰树工业业务部门的副总裁以及首席投资官，负责新加坡以及本区域房地产投资平台的组织、组建和管理。

谭先生于2002年加入丰树，至今在集团担任过多个职位。在加入丰树之前，他曾在新加坡港务集团担任过多项工程和物流管理职位。



林慧丽女士，46岁
总裁，丰树商业信托管理有限公司

林女士为丰树商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。林女士于2015年1月加入丰树，担任丰树商业信托管理有限公司首席运营官。

在加入丰树之前，林女士自2008年起担任凯德商用产业有限公司马来西亚地区负责人，并于2010年起担任在马来西亚证券交易所上市的凯德商用马来西亚信托的首席执行官和执行董事。



周佩佩女士，49岁
总裁，丰树北亚商业信托管理有限公司

周女士为丰树北亚商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。她曾担任丰树印度区域的首席执行官，并负责建立集团在印度的投资项目。

周女士于2002年加入丰树，担任业务发展部经理。之后，她被委任为丰树物流信托管理有限公司投资部的高级副总裁和主管。

中国高级管理层



吴财文先生, 49岁
区域首席执行官, 中国

吴先生担任丰树中国区域首席执行官, 管理集团在中国市场非房地产投资信托旗下的资产, 推进区域商业和物流平台的投资和运营。

吴先生曾任中新天津生态城投资开发有限公司首席执行官, 及新加坡政府投资有限公司(GIC)旗下中国商务合作业务部主管, 也曾多个新加坡政府部门任职。



李沃文先生, 46岁
首席执行官, 物流开发, 中国

李先生于2018年担任丰树中国区物流开发首席执行官, 负责物流地产的投资、建设、运营和管理。

加入丰树前, 李先生曾担任新加坡国际企业发展局局长, 负责推动新加坡企业的海外拓展, 以及推进新加坡参与政府对政府项目。此前, 李先生还曾任新加坡贸易和工业部副常任秘书, 负责促进新加坡的贸易、投资和对外经济关系。



林美兰女士, 60岁
首席财务官, 中国

林女士于2009年11月加入丰树, 担任中国区业务的首席财务官, 负责全盘管理公司的财务、会计、税务、投资、投资关系等事项。

在加入丰树之前, 林女士曾任职安永、德勤等多家审计事务所, ELLIPSIZ、ZAGRO、A-Sonic等上市公司。



吴丽女士, 48岁
总经理, 企业市场营销, 物流地产, 中国

吴女士于2007年加入丰树, 目前担任中国物流地产业务的市场营销总经理, 负责全国范围内的市场开拓并带领团队进行物流园区项目的营销和租赁。

在加入丰树之前, 吴女士在物流行业有着十多年的市场管理经验, 曾在UPS及Exel负责合约物流及大客户的仓储运营管理工作。



袁刚先生, 41岁
总经理, 投资, 工业物流地产, 中国

袁先生于2008年加入丰树, 担任中国工业物流地产部的投资总经理, 主要负责发掘、评估中国区域物流资产的投资及管理, 包括制定新项目计划, 拓展项目来源和外部商业合作伙伴, 发掘和维护政府资源, 管理投资项目的选择和实施, 以及储备项目资源。

除了负责集团在华东(涵盖浙江、江苏和上海)和华中地区的物流投资项目, 袁先生亦负责在全国范围内的物流项目拓展。



王昊先生, 38岁
总经理, 策划, 工业物流地产, 中国
总经理, 投资, 工业物流地产, 中西部地区, 中国

王先生于2010年加入丰树, 目前担任中国工业物流地产策划总经理, 以及物流地产业务中西部的投资区域总经理。主要负责中国地区物流地产投资的策划, 以及资产组合的证券化业务。

王先生同时负责集团在中国中西部4个省市的投资活动, 包括四川、河南、甘肃, 以及重庆。



隋淑铭先生, 55岁
高级总经理, 商业及住宅, 中国

隋先生于2007年加入丰树, 是中国商业及住宅业务的高级总经理, 主要负责商业及住宅项目的资产管理及营销。隋先生所负责的项目包括上海的永银大厦和丰树商业城、北京的佳程广场、西安的未来城、佛山的南海商业城以及宁波的丰汇城等。

在加入丰树之前, 隋先生曾任职于凯德置地九年之久, 担任总经理, 销售及市场营销, 涉猎住宅项目销售、办公楼租赁以及资产发展管理的工作。



张樑先生, 41岁
总经理, 投资, 中国

张先生于2017年1月加入丰树, 是中国商业地产投资部的总经理, 目前负责丰树在中国华东和华南地区商业项目的投资和管理。

在加入丰树前, 张先生曾任职于ING Real Estate及CBRE Global Investors等境外私募房地产投资基金公司, 担任副总裁, 负责办公楼、商业及住宅项目的投资工作。



杨伟彬先生, 45岁
总经理, 发展管理, 中国

杨先生于2015年7月加入丰树, 目前负责丰树在中国的所有商业和物流项目的发展管理, 领导开发、设计、合约及成本管理职能。在2016年12月被委任该职位之前, 杨先生负责物流项目的所有开发管理事项。

杨先生拥有20多年在工业、办公楼和商场方面的项目工程管理经验, 其中有20年的经验是在中国。



全玉苒先生, 52岁
总经理, 投资, 工业物流地产, 中国
负责人, 北京办事处, 工业物流地产, 中国

全先生于2013年加入丰树, 担任中国工业物流地产部北京办事处负责人, 负责北方区工业物流地产的土地开发、项目投资与管理, 带领团队负责集团在中国北方11个省市的物流项目拓展, 包括黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、河北、山西、山东、宁夏、新疆, 以及北京和天津。

财务摘要

2018/19财年财务重点

- 本财年，集团所得税及少数股东权益后之利润¹创历史新高，达21.611亿新元，较上一财年增长了10.3%。集团的经常性收益高达7.708亿新元，较2017/18财年增加7930万新元，同比增长11.5%；如此强劲的经常性收益表现，为集团的盈利能力提供了有力支撑。此外，集团的投资收益增加至4.297亿新元，资产(净)重估收益则达到11.494亿新元，均创新高。
- 集团所得税及少数股东权益后之营业利润²达9.501亿新元，较2017/18财年增加1.857亿新元，同比增长24.3%。本财年有数笔资产剥离收益，包括上海丰树商业城和上海怡丰城的资产剥离，以及丰树美国和欧洲物流私募信托的推出，按原始投资成本计算所产生的收益。
- 本财年，集团全球业务版图进一步扩大，连续收购了美国和欧洲的283项物流资产。2019年3月，集团发行了丰树美国和欧洲物流私募信托，资产总额达58亿新元。该只基金首次认购率达35.9%，创造了8.7亿新元的总股本收益。
- 以下是集团在本财年完成的战略性收购：
 - 2018年11月，集团扩大了在印度的业务版图，收购了钦奈国际资讯城(Global Infocity Park Chennai)——净可出租总面积达252403平方米的IT办公园区。
 - 同月，丰树收购了一项位于英国诺威奇的学生住宿物业(244个床位)，进一步扩大了集团的此类资产组合。
- 而且，集团继续加快了项目开发的步伐，新增了下列重要开发项目：
 - 中国的物流资产组合新增了18个项目，而且有四个开发项目已竣工。截至2019年3月31日，物流资产总建筑面积达460万平方米，同比增长31%。
 - 2018年4月，位于香港特别行政区商务区内的丰树中心取得临时占用许可证。该甲级办公楼建筑面积达61344平方米，配备零售设施。随后，集团于2018年12月签订协议，并且在2019年5月完成剥离该项资产。

- 连同其管理的房地产投资信托和私募基金，集团进行了多笔双赢资本回收交易：
 - 作为MJOF基金退出的一部分，该私募基金于2018年5月以633亿日元(约合7.706亿新元)将位于日本的六项办公楼资产剥离给了丰树北亚商业信托，并于2018年10月将日本的另外三项办公楼资产脱售给了第三方买家。最后一项办公楼于2019年3月剥离。剥离这十项资产所产生的总收入达1432亿日元(约合17亿新元)。该基金实现了非常可观的净内部回报率，约为27.1%³。
 - 2018年6月，丰树物流信托按照50:50的出资比例，以10亿人民币(约合2.021亿新元)联合投资了由丰树产业私人有限公司(丰树产业)所持有的11项中国物流资产。这项交易深受丰树物流信托投资者的好评。
 - 2019年2月，丰树工业信托以2.683亿新元收购了丰树产业位于新加坡的18 Tai Seng项目。18 Tai Seng是一项拥有第二商业(Business 2，可进行轻工业和一般工业活动)、办公和零售空间的九层综合工业开发项目。这项新资产提升了丰树工业信托在高科技建筑领域的资产组合质量，也同时提升了投资者的每单位收益分配。
 - 此外，2018年11月，集团管理的私募基金——丰树印度中国基金和丰树中国机遇基金II完成了对上海丰树商业城和上海怡丰城的资产剥离。这个位于上海的综合体项目屡获殊荣，由七栋甲级办公楼和一栋五层购物中心组成。
 - 集团管理的私募基金MJLD成功将三项资产剥离至第三方买家。
- 总体而言，截至2019年3月31日，集团房地产经营管理资产总额从2017/18财年的463亿新元增长至557亿新元，增幅达20.3%。
- 2018/19财年，集团的股本回报率⁴达15.3%，投资股本回报率⁵则为10.4%。截至2019年3月31日，丰树总资产负债率为44%。本财年末，集团的现金和未提取银行信贷总额达110亿新元，而且其债务到期期限延长至3.8年，因此拥有充足的财务灵活性。假设集团于2019年3月31日既已完成剥离丰

树中心，投资股本回报率⁵则会增至17.4%，而总资产负债率降至42%。

- 本财年，Mapletree Treasury Services Limited共发行了三次总值7.5亿新元，期限为3至10年不等的票据。收益用于一般企业用途。此外，丰树物流信托、丰树工业信托以及丰树北亚商业信托也通过募集11亿新元的股权基金，以及发行2.25亿新元的固定利率中期票据，从资本市场成功募集13亿新元的资金。

五年业绩

- 集团的所得税及少数股东权益后之利润¹已从2013/14财年的8.782亿新元增长至2018/19财年的21.611亿新元，复合年增长率为每年19.7%。
- 得益于资产绩效的提升、服务费业务、一些新的收购项目以及一系列开发项目的圆满竣工，经常性所得税及少数股东权益后之利润在过去五年逐年稳步增长，从2013/14财年的3.817亿新元增长至2018/19财年的7.708亿新元。
- 服务费收入(包括房地产投资信托管理费用)从2013/14财年的2.032亿新元增长至2018/19财年的4.507亿新元，实现了每年17.2%的复合年增长率。
- 集团的五年平均股本回报率⁴达到12.8%，五年平均投资股本回报率⁵则为11%。
- 截至2019年3月31日，集团的股东权益在过去五年增长了63亿新元，达到146亿新元。自2014年3月31日起的净资产复合年增长率为每年13.1%。
- 经营管理资产总额已从2014年3月31日的246亿新元增长至2019年3月31日的557亿新元，实现了近2.3倍的增长。
- 2018/19财年，集团在亚洲市场的经营管理资产占总额的71%。五年前，集团做出了向亚洲以外地区扩张，进军澳大利亚、欧洲和美国等新市场的战略性决策。截至2019年3月31日，这些新市场在丰树自有和托管的房地产资产总额中占29%，即161亿新元。

损益表

截止3月31日的财年(百万新元)

	2015 FY14/15	2016 FY15/16	2017 FY16/17	2018 FY17/18	2019 FY18/19
Revenue	1,633.9	1,878.9	2,328.8	3,194.4	3,948.1
Earnings before interest and taxes (EBIT)	1,137.3	1,316.3	1,545.1	1,632.6	2,187.3
Share of profit/(loss) of associated companies and joint ventures (SOA) (operating)	4.1	10.6	30.0	107.9	24.6
EBIT + SOA⁷	1,141.4	1,326.9	1,575.1	1,734.0	2,211.9
Finance cost – net	(167.4)	(246.2)	(331.7)	(362.2)	(607.8)
Income tax expense	(124.3)	(141.6)	(168.9)	(204.6)	(217.8)
Others	42.4	28.7	36.7	27.3	(20.5)
Non-controlling interests	(418.1)	(438.4)	(467.6)	(509.5)	(595.0)
Recurring PATMI	474.0	529.4	643.6	691.5	770.8
Asset revaluation gains ⁸	545.9	404.1	662.1	1,136.7	1,149.4
Corporate restructuring surplus and disposal gains ⁹	3.1	8.3	197.6	126.0	429.7
Other gains/(losses) – net ¹⁰	(19.4)	23.4	(89.6)	4.4	(188.8)
PATMI	1,003.6	965.2	1,413.7	1,958.6	2,161.1
Attributable to:					
Equity holder of the Company	954.0	915.6	1,349.6	1,873.6	2,088.3
Perpetual securities holders	49.6	49.6	64.1	85.0	72.8
	1,003.6	965.2	1,413.7	1,958.6	2,161.1
Operational profit after tax and minority interests² (Operational PATMI)	467.6	651.0	1,376.5	764.4	950.1

- 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 所得税及少数股东权益后之营业利润显示集团的相关经营活动所产生的净收入，其中包括房地产租赁和销售活动、资本管理费的收入、与房地产相关的资产和/或证券的投资及企业重组盈余或赤字。任何资产出售损益及企业重组盈余或赤字均基于相关的原始投资成本而计量。汇兑损益、金融衍生品和可供出售的金融资产的公允价值调整(依据FRS 39金融工具: 确认和计量)、未实现的收益或损失、重估之损益、负商誉和股权稀释所造成的损益并不包括在内。
- 扣除开支、税费和基本费用，但未扣除附带收益。2019年7月可能会对收益进行交割后对账调整。
- 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 净资产复合年增长率为为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2014年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 除税及非控制权益后的净额，包括联营公司和合资企业的重估损益份额。
- 除税及非控制权益后的净额，包括联营公司和合资企业的份额。
- 正常业务范围之外的非常损益(扣除税务及非控制权益)。

财务摘要

资产负债表

截至3月31日(百万新元)

	2015 FY14/15	2016 FY15/16	2017 FY16/17	2018 FY17/18	2019 FY18/19
Assets					
Investment properties:					
Completed properties	22,453.9	27,567.1	30,386.8	37,296.1	46,762.9
Under redevelopment	704.3	996.5	299.6	126.2	212.7
Property held for sale	17.2	16.5	41.2	87.5	122.2
Properties under development	1,790.4	1,647.2	1,663.0	409.8	805.0
Property, plant and equipment	9.1	11.3	175.6	165.3	175.2
Assets of disposal group held for sales	-	-	-	-	1,697.6
Investments in associated companies and joint ventures	922.4	871.0	1,279.0	1,509.4	1,056.3
Cash and cash equivalents	752.0	1,027.0	1,179.8	1,267.6	1,896.3
Others	554.5	821.4	1,234.2	1,713.1	2,260.6
Total Assets	27,203.8	32,958.0	36,259.2	42,575.0	54,988.8
Liabilities					
Borrowings/Medium term notes	8,332.3	13,219.3	13,095.5	16,623.4	23,410.2
Current and deferred income tax liabilities	343.7	384.9	422.9	546.2	582.4
Liabilities of disposal group held for sales	-	-	-	-	724.5
Others	1,132.6	1,294.1	1,517.0	1,488.4	1,923.2
Total Liabilities	9,808.6	14,898.3	15,035.4	18,658.0	26,640.3
Net Assets	17,395.2	18,059.7	21,223.8	23,917.0	28,348.5
Shareholder's funds	9,330.1	9,941.3	11,184.1	12,785.9	14,592.5
Perpetual securities	941.1	941.1	1,817.8	1,760.0	1,760.0
Non-controlling interests	7,124.0	7,177.3	8,221.9	9,371.1	11,996.0
Total Equity	17,395.2	18,059.7	21,223.8	23,917.0	28,348.5

奖项与赞誉

投资和资本管理

2019非内地房地产企业卓越榜 — 第9位
观点, 中国
丰树产业私人有限公司

2018年新加坡企业大奖 — 最佳年度报告铜奖(房地产投资信托和商业信托类别)
新加坡特许会计师协会、新加坡董事学会及《商业时报》
丰树北亚商业信托

卓越的开发技能

2018弗若斯特沙利文亚太地区最佳实践奖 — 年度亚太区物流设施开发商
弗若斯特沙利文
丰树物流信托管理有限公司

2018通用设计标志白金奖(非住宅建筑)
新加坡建设局, 新加坡
丰树商业城2期

业务可持续性

2017-2018年 桂城慈善贡献奖
佛山市南海区桂城慈善会, 中国
丰树产业私人有限公司

2018香港绿建商铺联盟嘉许礼 — 至绿发展商/策略伙伴
香港绿色建筑议会, 香港特别行政区
丰树北亚商业信托

2018年能源与环境设计先锋奖 — 核心及外壳组别金级
美国绿色建筑委员会, 美国
丰树商业城2期

“营*聚*爱”企业关社行动 — 杰出贡献奖(2018年)
“关爱桂城”建设督导委员会, 关爱桂城*企业创享家, 佛山市博睿社会工作服务中心, 中国
南海怡丰城

二星级绿色建筑标识证书(2018-2021年)
上海绿色建筑协会, 中国
展想广场

2018香港绿建商铺联盟嘉许礼 — 最具动力商场
香港绿色建筑议会, 香港特别行政区
又一城

室内空气质素检定证书(良好级) — 商场公众地方(2018年)
环境保护署, 香港特别行政区
又一城

室内空气质素检定证书(卓越级) — 308室及全座商业大楼公众地方(2018年)
环境保护署, 香港特别行政区
又一城

零售体验及服务

2010年读者之选 — 第二名(购物中心分类)
《Expat Living》杂志
怡丰城

最佳活动 - 公关活动 — 2019东南亚公共关系奖
《Marketing Magazine》杂志
怡丰城(与华特迪士尼公司联合获奖), “VivoCity x Disney Tsum Tsum Mid-Autumn: A Celebration of Love” 活动

2019企业住宿供应商协会之卓越大厦奖 — 年度供应商和最具创意营销
企业住宿供应商协会, 美国
奥卓

2019《DestinAsian》读者之选 — 五大最佳服务式公寓品牌
《DestinAsian》杂志
奥卓

2018服务式公寓供应商协会之服务式公寓企业客户管理奖
服务式公寓供应商协会, 英国
奥卓

家庭最爱品牌大奖2018 — 商场卡通主题人物组别
《亲子王》周刊, 香港特别行政区
又一城

动MALL王大奖2018 — 十大我最喜爱动MALL王大奖
《苹果日报》, 香港特别行政区
又一城

数码体验营销大奖2018 — 十大商场
新城财经台, 香港特别行政区
又一城

敬请登陆丰树网站 www.mapletree.com.cn, 了解更多有关奖项和赞誉的信息。

企业社会责任

丰树致力于与利益相关者和受助人建立长期的合作伙伴关系，以获得持续成果。集团努力回馈业务运营所在社区，并做出积极贡献。

企业社会责任框架

丰树企业社会责任策略以援助个人和造福社区两大目标为指导原则，即通过支持教育和医疗保健项目来援助个人，并借由艺术、功能设计和建造具有环境可持续性的多元化地产开发项目来造福社区。基于这两大目标，丰树的企业社会责任主要着重于四大关键领域，即艺术、教育、环境与医疗保健。所有企业社会责任项目均需考量是否具有明确的社会影响、长期参与以及员工志愿服务机会。

丰树的企业社会责任捐赠额与集团业绩相挂钩，即每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润中拨款100万新元，用于资助集团企业社会责任项目和活动。由五位成员组成的企业社会责任委员会负责为集团的企业社会责任计划提供战略方向。丰树企业社会责任委员会由集团主席、两位来自集团旗下四只房地产投资信托董事会的成员（每两年轮换一次）和高层管理人员组成。

企业社会责任活动

支持高等教育

丰树坚信通过集团企业社会责任计划在教育领域的努力，能援助和培养新一代人才。集团在2018/19财年为以下项目提供了支持：

- 追加捐赠30万新元帮助新加坡科技设计大学需要经济援助的学生。

- 与新加坡理工大学携手推出了为期两年的试点项目“The Mapletree Challenge”，捐助20万新元用于提高学生的基本面试与表达技巧。

- 通过与中国佛山市的南海慈善会合作，将分三年捐赠人民币225万元（约合45万新元）用于资助贫困学生，并捐赠爱心书包和助听器。



“2019丰树五人制足球挑战赛”的冠军队伍来自谷歌亚太公司

- 向香港城市大学捐赠200万港元（约合35万新元）设立丰树奖学金和丰树交流奖学金。

与新加坡管理大学联合推出丰树地产学合作项目

集团于2018年1月与新加坡管理大学合作发起了丰树地产学合作项目（Mapletree Real Estate Programme），并捐助了300万新元。作为项目的一部分，丰树于2018年和2019年举办了一系列活动，包括2018年11月举办的首届丰树年度讲座，以及在2019年2月举办了“丰树房地产论坛”。

除举办年度讲座和论坛之外，丰树地产学合作项目还资助26名学生，于2018年10月前往中国上海和杭州参加“丰树学习之旅”。

持续帮助潜在青少年

丰树自2012年起持续为潜在青少年提供有力援助。到目前为止，丰树已捐赠逾72万新元，用于支持新加坡志愿福利机构的教育、体育和艺术项目，主要向面临经济和社会困境的青少年提供经济援助，激励他们重新振作。

启动于2016年的“丰树青少年援助计划”（Mapletree Youth Resilience Programme）则旨在为需要经济帮助，但仍决心继续接

受教育的青少年提供长期资金援助。迄今，集团已通过丰树青少年援助计划向青少年提供逾13.8万新元的资金援助，并在2018/19财年继续支援当地三家志愿福利机构的11名青少年。丰树青少年援助计划的援助资金用于支付包括学费、交通补助及课本费用等教育需求。

“丰树青少年五人制足球训练营”第二期于2018年11月22日和23日在丰树商业城举行，共有60多名年龄在10至18岁之间的青少年参加，他们在该项活动开启了愉快的假期生活。除了来自彼岸社会服务（Beyond Social Services）获得丰树资助的青少年外，在亚历山大区工作的丰树员工和租户的子女，及南区两所中学的学生一起参与了为期两天的活动。参与者学习五人制足球的基本技巧和比赛规则，并举行了友谊赛。

随后，“丰树五人制足球挑战赛”于2019年3月21日与22日举行，由丰树代表队、丰树商业城租户代表队、大学代表队及受助青少年代表队等20支团队参与比赛。较去年12支代表队，今年的参赛队伍数量显著增加。在参与比赛的租户捐款的基础上，丰树也给予了同等金额的捐助，共募集到逾1.5万新元用于资助青少年和教育相关项目。

员工志愿精神

丰树于2014年启动了员工企业社会责任计划，鼓励员工能够自主发起企业社会责任项目。获选的志愿者队伍可获得5000新元的启动资金，用于开展活动。启动资金授予标准包括评估项目是否存在可量化影响、员工承诺及是否与受助人建立长期的合作伙伴关系。

2018/19财年，共有14支丰树志愿者队伍开展了员工企业社会责任项目，其中包括来自新加坡、澳大利亚、大中华地区、日本、英国、美国与越南的队伍。

来自大中华地区的志愿者队伍组织了以下活动：

再次获得启动资金的丰树上海志愿者在这一年继续为上海徐汇区星雨儿童健康院的小朋友们组织了更多活动。包括，带领着健康院的孩子、家长和老师们来到“立秀宝儿童社会体验英语小镇”，体验了饼干制作、魔术表演和儿童高尔夫活动；3月植树节时，与健康院的小朋友们一起种植了多肉植物；今年的六一儿童节，志愿者们更是为健康院的游园活动带去了魔术表演、冰淇淋、棉花糖和彩绘节目。这已经是第二年丰树员工与孩子们和他们的家长老师一起共度快乐的儿童节了。此外，上海团队在圣诞节期间举办的为星雨儿童健康院募集新年礼包的活动中，共募集到了人民币6800元，其中一部分捐款用于购买新年礼包，剩余的捐款则作为健康院的搬家基金。



丰树上海志愿者为星雨儿童健康院的孩子带去了绿色的祝福

丰树佛山的志愿者们在2019年3月9日，与广东省百川慈善基金会和佛山伊顿国际学校一起，为45名民工子女组织了“守望星·童乐日”活动。为期一天的活动安排在位于南海商业城的佛山伊顿国际学校，学校的老师和丰树志愿者与孩子们一起做游戏、上英语课、模拟戏剧表演，度过了充实和愉快的一天。



丰树佛山志愿者和伊顿国际学校的外籍老师为民工子女们上英语课

丰树重庆的志愿者是第一次成功申请到员工企业社会责任项目的启动资金。2019年1月7日，志愿者来到了重庆市武隆县沧沟乡中心小学，向学校的202位学生捐赠了全新的衣物和书籍。这些学生都是留守儿童，丰树捐赠的衣物将帮助他们度过寒冷的冬天，而所有书籍则被学校放到图书馆，供学生借阅。

同样是首次获得启动资金的香港团队选择了在农历新年前，为居住在明爱利孝和护理安老院的老人们举办工艺品讲座，一同庆祝春节。

绿色建筑

丰树致力于通过创新和功能概念建造和投资物业。这些包括将可持续性融入建筑设计、建筑细节、施工以及维护活动中。在新加坡，我们继续支持新加坡建设局的绿色建筑总体规划，以塑造安全、优质、可持续和环保的环境。多年来，丰树的物业已获得新加坡建设局颁发的多项绿色标志奖，以及由绿色建筑委员会所颁发的多个

能源与环境设计先锋奖(LEED)认证，彰显了我们优质的建筑策略和实践。集团旗下的六项物业获得新加坡建设局颁发的最高荣誉——绿色标志白金奖，该奖项旨在表彰建筑物的环境影响和性能。此外，我们的七项物业获得LEED认证。

扶持艺术

2013年以来，丰树一直大力支持艺术，让艺术融入社区。每个季度，丰树联合新加坡国家艺术理事会，在旗舰项目——丰树商业城内举办午餐时间艺术活动“Arts in the City”。此外，丰树也在同一个场地为新加坡国家艺术理事会的项目“Arts in Your Neighbourhood”（艺放邻里）提供场地赞助。

此外，丰树依然是广受好评的本地艺术表演团体龔乐团(The TENG Ensemble)的企业赞助商。在该项赞助计划中，丰树除了为两场公开演奏会提供资金，还为第二批音乐人才提供“丰树-龔学院奖学金”（Mapletree-TENG Academy Scholarship）。

除表演艺术外，丰树还拓展赞助范围至视觉艺术，成为2019届与2020届由新加坡艺术学院举办的小学六年级生艺术比赛活动的主要赞助方，该活动为面向新加坡全国的绘画比赛，旨在发掘青年艺术人才，为他们提供能够展示作品的平台，同时也成为进一步培养他们对视觉艺术的热情敲门砖。



“丰树-龔学院奖学金”将帮助获奖者继续他们的音乐学习

中国物业总览 综合开发项目



丰树宁波综合开发项目

丰树宁波综合开发项目总占地面积8.5公顷，包括一座购物中心、13幢住宅大楼、临街商铺和一个医疗中心。该项目所在区域被规划为宁波市全新的中央商务区。

其中，被定位为宁波首选的家庭休闲和时尚生活目的地的零售购物中心将设有电影院，并且提供一系列丰富多样的购物、餐饮和娱乐选择。此外，住宅大楼周围也将设有建筑面积近1.5万平方米的临街商铺。除了拥有零售和住宅元素外，该综合开发项目还包括一个建筑面积约2.5万平方米的医疗中心。



物业信息

地点	宁波江北区	
物业组成	零售	· 五层的购物中心建筑面积约6.2万平方米，提供一系列广泛的零售选择，并设有影院 · 住宅大楼周围设有建筑面积约1.5万平方米的临街商铺
	住宅	13幢住宅大楼，建筑面积约10.5万平方米
	设施	一个建筑面积约2.5万平方米的医疗中心毗邻住宅及零售购物中心
融资平台	丰树中国机遇基金II	
竣工年份	住宅和商铺 - 2019年	
	零售和医疗中心 - 2020年	
建筑面积	207000平方米	





物业信息

地点	佛山南海桂城街道
物业组成	1期住宅 约2900套公寓，拥有一个商务中心，配备室内及室外游泳池和多功能体育馆
	1期零售 南海怡丰城为地下两层，地面五层的购物中心，是一站式家庭购物中心，提供一系列商家组合，重点设有超市和影院。此购物中心还设有服饰、娱乐、餐饮、保健和美容、童装、电器电子产品、生活与其他服务，提供全面的购物体验
	4期 高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼
融资平台	1期 - 丰树印度中国基金 4期 - 丰树中国机遇基金II
竣工年份	1期住宅 - 2015年 1期零售 - 2014年 4期 - 2018年
建筑面积	1期 - 287000平方米(住宅) 1期 - 100000平方米(零售) 4期 - 450000平方米(住宅、商铺、教育物业及办公楼)



南海商业城

南海商业城为一项计划占地42公顷的综合开发项目，其中1期包括20幢住宅大楼、一座零售购物中心，4期包括住宅、商铺、教育物业及办公楼，按阶段开发。此项目的1期由丰树印度中国基金开发，而4期由丰树中国机遇基金II开发，将建有最佳的现代化工作与居住设施、充满活力的零售和娱乐便利设施以及国际教育社区，满足华南日益增长的富裕中产阶层的需求。

由20幢高层住宅大楼组成的富丰新城，建筑面积为28.7万平方米，是南海商业城1期的住宅部分，提供近2900套豪华公寓，附有齐备的康乐设施。建筑面积达10万平方米的零售购物中心——南海怡丰城则是为了满足当地消费者的需求并依照零售趋势而打造。南海怡丰城提供一站式的多租户理念，巧妙结合零售、休闲和娱乐设施，为佛山的零售业增添活力。而南海商业城4期则是一个包括高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼的综合开发项目。

地处繁华的佛山和广州之间的优越位置，南海商业城可方便到达千灯湖金融中心和佛山市中心，至广州火车站东站和广州中央商务区只需40分钟车程，距离广州白云机场和南沙港仅一个小时车程。



中国物业总览

商业投资物业

铭丰大厦

铭丰大厦是一幢位于北京丽泽金融商务区内的国际甲级办公楼。定位为“新兴金融功能区”的丽泽金融商务区是北京三环内最后一块成规模的开发区域，在北京市政府的推动下，该区将享有金融发展政策所赋予的优势，成为首都金融业发展新空间。铭丰大厦将为区域内互联网金融、数字金融、金融信息、金融中介等新兴金融业态企业提供优质办公空间。

铭丰大厦共计24层，建筑面积为51235平方米并取得LEED-CS金级预认证。大厦为3条地铁上盖设计——地铁14号（在建）、16号线（在建）及新机场线（规划中）并通过地下通道连结一路之隔的城市航站楼（规划中）。未来，从城市航站楼搭乘新机场线仅需约20分钟即可到达北京大兴国际机场（2019年9月投入运营）。大厦距北京西站、北京南站两大高铁枢纽约5公里。大厦周边3公里范围内五星级酒店、高端购物中心及公寓等配套汇聚，大厦楼下即设有9万平米商业设施，配备零售、餐饮、休闲等多元业态。



方舟大厦

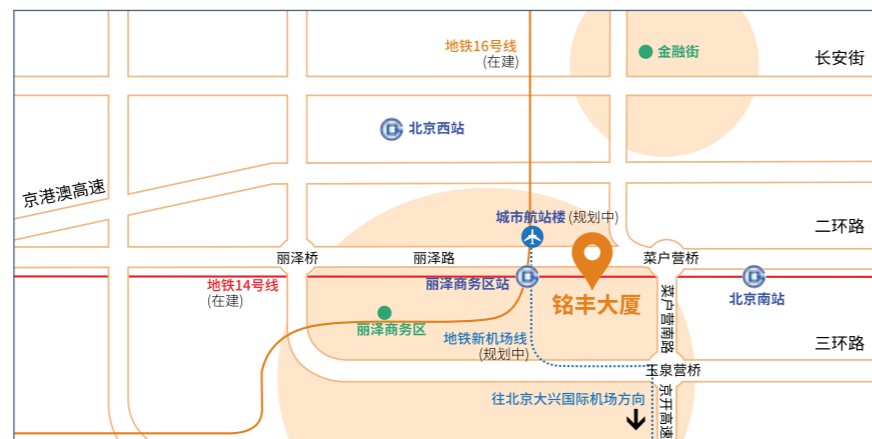
方舟大厦是一幢附有地下层的三层研发办公楼。其地下层设有360座的员工餐厅、可容纳260人的多功能厅及其它便利设施。该项目占地面积为22749平方米，周围有景观花园环绕。这项优质办公楼总建筑面积为19695平方米，专为希望在黄金地段设立企业总部的公司量身打造。

方舟大厦战略性地位于北京海淀区的中关村软件园1期，毗邻约220家跨国公司及其知名资讯科技公司的企业总部。该物业可以便利连接主要干道网络，步行即可抵达地铁13号线和北京地铁昌平线的西二旗换乘站。



物业信息

地点	北京市丰台区丽泽路16号院2号楼
物业组成	办公楼
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	51235平方米



物业信息

地点	北京海淀区，中关村软件园
物业组成	办公楼
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2008年
建筑面积	19695平方米



佳程广场

佳程广场是一处附有零售空间的优质甲级办公楼，包含两座25层高的塔楼，并由三层中庭裙楼和三层地下停车场贯通。此项目于2005年竣工，总建筑面积为106456平方米，楼层面积在1500到2300平方米之间，为企业提供高档办公空间。

佳程广场于2010年由丰树集团的私募基金—丰树印度中国基金所购得，之后售予2013年3月在新加坡证券交易所上市的丰树第四只房地产投资信托—丰树北亚商业信托。

佳程广场位于东三环路和机场高速公路的交叉口，地处北京黄金地段的燕莎区域内。佳程广场交通便利，距离三元桥地铁站(地铁10号线和机场线换乘站)仅0.7公里，与北京中央商务区和北京首都国际机场的距离分别为8公里和20公里。



佳程广场优越的地理位置使其成为跨国公司和国内优质企业等租户的理想办公地点，其中超过50%的总可租赁面积被跨国公司所租用。

物业信息

地点	北京朝阳区
物业组成	办公楼
融资平台	丰树北亚商业信托
竣工年份	2005年
建筑面积	106456平方米

展想广场

展想广场是一座优质商业园项目，包括一幢20层大楼，八幢3层办公楼、两层地下车库以及配套设施。该商业园位于自由贸易区内张江高科技园区较为成熟的北区，总建筑面积达83801平方米，紧邻中环路可直达各主要目的地，车程30分钟内可抵达浦东国际机场、陆家嘴中央商务区及人民广场(浦西市中心)。此外，距离项目步行5分钟便是地铁2号线广兰路站。

该物业由丰树北亚商业信托于2015年6月收购，拥有多元化租户组合，涵盖高科技、工业、信息技术、制造业以及研发等行业。



物业信息

地点	上海浦东新区
物业组成	商业园区
融资平台	丰树北亚商业信托
竣工年份	2012年
建筑面积	83801平方米

1 此项目包括八幢低层(三层)楼宇，其中一幢由第三方拥有，并不包含在本次收购中。



又一城

又一城是丰树位于香港特别行政区的首个商业资产。丰树于2011年以总价193亿港元收购该物业，其后，售予2013年3月在新加坡证券交易所上市的丰树北亚商业信托。

又一城是一座附设办公楼的地标性区域购物中心和生活休闲场所。商场楼高七层，并附有一座四层的办公楼和三层地下停车场。又一城商场的净可租赁面积为5.4万平方米，设有超过200个本地及国际顶级品牌，而2万平方米的办公楼主要由跨国公司租用。

又一城提供多样化的娱乐和零售选择，包括一个旗舰影城、香港最大的溜冰场之一和各类餐厅食肆。作为深受当地消费者和中国大陆游客喜爱的购物目的地，又一城获得了数项殊荣，其中包括在《苹果日报》举办的“最佳动MALL王大奖2018”获得“十大我最喜爱动Mall王大奖”。此外，又一城也在2018年获得新城财经台颁发



的“香港商场十大最佳数码体验营销大奖(50万平方呎以上)”以及由亲子王颁发的“家庭最爱品牌大奖2018——商场卡通主题人物组别”。

又一城位于九龙塘中心黄金地段，交通便利。从商场搭乘巴士、的士、港铁观塘线或连接香港至深圳边境线的东铁线，即可到达香港各区及中国大陆。

物业信息

地点	香港特别行政区九龙塘区
物业组成	零售和办公楼
融资平台	丰树北亚商业信托
竣工年份	1998年
建筑面积	112297平方米

中国物业总览 物流开发项目

丰树海盐产业园



物业信息

地点	嘉兴海盐县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	69831平方米

丰树(嘉兴)综合产业园



物业信息

地点	嘉兴平湖嘉兴港区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	92207平方米

丰树巢湖市现代综合产业园



物业信息

地点	巢湖居巢经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	119614平方米

丰树长春宽城现代产业园



物业信息

地点	长春宽城区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	60295平方米

丰树长沙空港物流园



物业信息

地点	长沙临空经济示范区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	35843平方米

丰树重庆璧山物流平台项目



物业信息

地点	重庆璧山区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	55270平方米

丰树重庆跨境物流服务平台



物业信息

地点	重庆沙坪坝区西部物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	106769平方米

丰树淮安产业园



物业信息

地点	淮安经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	90110平方米

丰树江阴产业园



物业信息

地点	江阴临港新城新材料产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	102814平方米

丰树(南京)智能制造及综合服务产业园



物业信息

地点	南京江宁经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	109484平方米

丰树盘锦供应链仓配产业园



物业信息

地点	盘锦盘山县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	72347平方米

丰树苏州现代服务智慧产业园



物业信息

地点	苏州吴江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	78010平方米

丰树胶州物流园



物业信息

地点	胶州上海合作组织地方经贸合作示范区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	76778平方米

丰树静海现代产业园



物业信息

地点	天津静海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	34779平方米

丰树泾河现代物流综合服务产业园



物业信息

地点	西安西咸新区泾河新城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	80366平方米

丰树温州汽车零部件先进制造产业项目



物业信息

地点	温州经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	138385平方米

丰树烟台现代物流园



物业信息

地点	烟台福山区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	65465平方米

丰树(义乌)汽车零部件供应链项目



物业信息

地点	义乌经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	128439平方米

丰树宜兴产业园



物业信息

地点	宜兴环保科技工业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	74875平方米

丰树漳州现代物流园



物业信息

地点	漳州台商投资区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	81226平方米

丰树郑州空港物流运营平台



物业信息

地点	郑州航空港
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	95951平方米

丰树成都青白江物流综合平台



物业信息

地点	成都青白江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	109053平方米

丰树重庆保税港物流平台



物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	82539平方米

丰树大连国际产业园



物业信息

地点	大连自贸区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	74204平方米

丰树中山现代物流园



物业信息

地点	中山黄圃镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	24265平方米

新加坡丰树集团(昆明)综合物流产业园



物业信息

地点	昆明滇中产业新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	66501平方米

新加坡丰树西夏现代物流园



物业信息

地点	银川西夏区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	75635平方米

丰树青岛黄岛仓储物流



物业信息

地点	青岛黄岛区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	75856平方米

丰树南岗物流园



物业信息

地点	哈尔滨南岗区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	60595平方米

丰树天津西青现代产业园



物业信息

地点	天津西青区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	39046平方米

丰树(徐州)智慧物流园



物业信息

地点	徐州鼓楼区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	108190平方米

丰树扬州现代综合产业园



物业信息

地点	扬州广陵产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	84847平方米

丰裕仓储(余姚)有限公司仓储物流项目



物业信息

地点	余姚泗门镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	69820平方米

丰树泉州产业物流园



物业信息

地点	福建泉州张坂镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	124786平方米

丰树沈阳铁西国际产业园



物业信息

地点	沈阳经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	43927平方米

丰树西咸空港新城物流园



物业信息

地点	西安西咸新区空港新城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	72047平方米

新加坡丰树集团(龙里)综合物流园



物业信息

地点	贵阳龙里县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	52563平方米

丰树(慈溪)产业园



物业信息

地点	宁波慈溪市慈东滨海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	137586平方米

丰树六合物流产业园



物业信息

地点	南京六合经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	72133平方米

神州数码物流园



物业信息

地点	成都双流区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	20819平方米

大连丰树现代产业园



物业信息

地点	大连金州新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	56642平方米

丰树长沙产业园(二期)



物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	98724平方米

丰树重庆两江物流园



物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	101108平方米

丰树孝感临空产业园



物业信息

地点	孝感临空经济区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	78756平方米

丰树济南国际物流园



物业信息

地点	济南临港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	78921平方米

丰树天津港海丰保税物流园



物业信息

地点	天津东疆保税港
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2008年
建筑面积	194072平方米

丰树镇江现代服务综合物流园



物业信息

地点	句容郭庄镇
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2018年
建筑面积	98553平方米

丰树(嘉兴)物流园区



物业信息

地点	嘉兴现代物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	35735平方米

丰树南通(经开区)物流产业园



物业信息

地点	南通经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	67895平方米

丰树宁波余姚物流园



物业信息

地点	宁波余姚市泗门镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	46811平方米

丰树重庆江津综合产业园



物业信息

地点	重庆江津区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2015年
建筑面积	47436平方米

丰树(南昌)物流园区



物业信息

地点	南昌经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	73950平方米

丰树武汉阳逻物流园区



物业信息

地点	武汉阳逻经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	68126平方米

丰树南通(崇川)产业园



物业信息

地点	南通崇川经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年(东区) 2017年(西区)
建筑面积	75545平方米

中国物业总览

物流投资物业

丰树的泛亚物流房地产投资信托—丰树物流信托，管理一系列物流地产的投资项目。在中国和香港特别行政区，丰树物流信托管理着18项优质的物流投资组合，其

中大部分位于或靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。

丰树长沙产业园(一期)



物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	76862平方米

丰树常熟综合产业园



物业信息

地点	常熟高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	59538平方米

丰树杭州大江东产业园



物业信息

地点	萧山临江高新技术产业园区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	94590平方米

丰树天津武清物流园



物业信息

地点	天津武清开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	29057平方米

丰树(西安)沣东物流园



物业信息

地点	西安西咸新区沣东新城
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	62860平方米

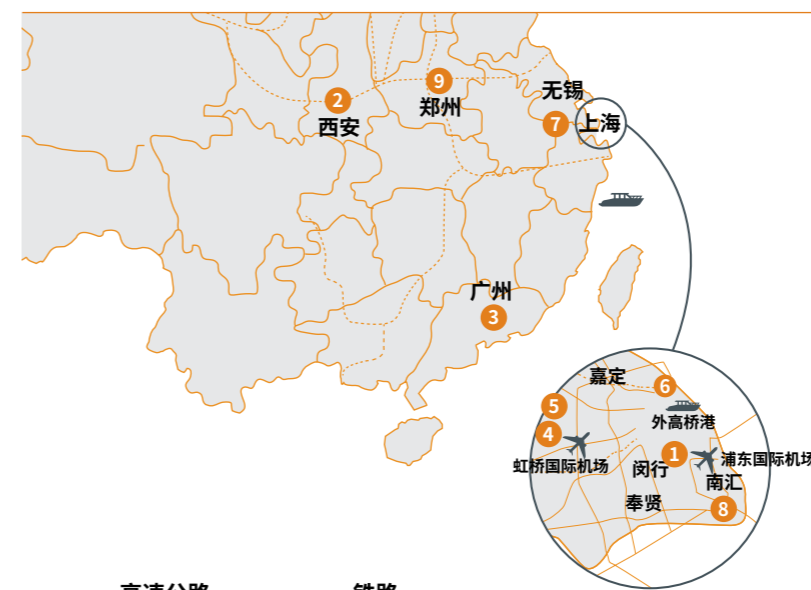
丰树无锡新区物流园



物业信息

地点	无锡新区无锡空港产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2015年
建筑面积	119599平方米

中国



收购年份	建筑面积 (平方米)
2006	44458
2007	23176
2007	117146
2008	26967
2008	10591
2008	37698
2013	45412
2014	45933
2014	74559

香港特别行政区



2006	14417
2006	18277
2006	32209
2006	40325
2006	12763
2006	17494
2007	39844
2007	6599
2017	120550

分支机构

新加坡

丰树产业私人有限公司
10 Pasir Panjang Road #13-01,
Mapletree Business City,
Singapore 117438
电话: +65 6377 6111
传真: +65 6273 2753

中国

上海丰树管理有限公司
上海市黄浦区西藏南路228号,
永银大厦, 401单元,
邮编 200021
电话: +86 21 2316 7677
传真: +86 21 2316 7700

新办公室(启用日期:2019年7月29日,
电话和传真号码保持不变)

上海市浦东新区南泉北路429号,
泰康保险大厦11楼,
邮编 200120

北京丰树华新管理咨询有限公司
北京市朝阳区东三环北路霞光里18号,
佳程广场B座, 5BCD1室,
邮编 100027
电话: +86 10 5793 0333
传真: +86 10 5793 0300

佛山丰树管理咨询有限公司
广东省佛山市南海区,
桂城街道石龙南路6号,
南海怡丰城负一层B118-B120铺,
邮编 528251
电话: +86 757 8181 8500
传真: +86 757 8671 7009

广州丰树华新企业管理咨询有限公司
广东省广州市天河区,
林和西路161号,
中泰国际广场A塔4108室,
邮编 510610
电话: +86 20 3250 2000
传真: +86 20 3250 2029

香港特别行政区

丰树香港管理有限公司
香港湾仔港湾道23号,
鹰君中心20楼2001-2室
电话: +852 2918 9855
传真: +852 2918 9915

澳大利亚

Mapletree Asset Management Pty Ltd
Suite 22.03, Level 22,
580 George Street,
Sydney NSW 2000, Australia
电话: +61 2 9026 8418

印度

Mapletree India Management Services Private Limited
Tower A, Ground Floor,
Global Technology Park,
Marathahalli Outer Ring Road,
Devarabeesanahalli Village,
Varthur Hobli, Bengaluru 560103,
Karnataka, India
电话: +91 80 6639 0800
传真: +91 80 6639 0888

日本

Mapletree Investments Japan Kabushiki Kaisha
Level 10, Omori Prime Building,
6-21-12 Minamioi, Shinagawa-ku,
Tokyo 140-0013, Japan
电话: +81 3 6459 6469
传真: +81 3 3766 3133

马来西亚

Mapletree Malaysia Management Sdn Bhd
Suite 12.05, Level 12,
Centrepoint North Tower,
Mid Valley City,
Lingkaran Syed Putra,
59200 Kuala Lumpur, Malaysia
电话: +603 2289 9000
传真: +603 2283 6128

波兰

Mapletree Management (Poland) Sp. Z O.O.
West Station I, Office HUB,
12th floor, Al. Jerozolimskie 142A,
02-305 Warsaw, Poland

韩国

Mapletree Korea Management Co Ltd
5F Twin City Namsan,
366 Hangang-daero, Yongsan-gu,
Seoul, South Korea, 04323
电话: +82 2 6742 3200
传真: +82 2 6742 3230

荷兰

Mapletree Management (Netherlands) B.V.
Amsterdam Atrium, 5th floor,
Tower 2, Centre Building
Strawinskylaan 3071,
1077 ZX Amsterdam, The Netherlands
电话: +31 020 820 9900

英国

Mapletree UK Management Limited
Floor 1B, 80 Hammersmith Road,
London, W14 8UD, United Kingdom
电话: +44 207 6054 668

美国

Mapletree US Management, LLC
5 Bryant Park, 28th Floor,
New York, NY 10018,
United States
电话: +1 646 908 6300

125 S. Clark Street, 17th Floor,
Chicago, IL 60603, United States

2222 Corinth Avenue,
Los Angeles, CA 90064, United States
电话: +1 310 444 2429

180 Peachtree Street, Suite 610
Atlanta, GA 30303, United States

2033 Chenault Drive, Suite 136
Carrollton, TX 75006, United States

越南

Mapletree Vietnam Management Consultancy Co Ltd
18 L2-1 Tao Luc 5 Street,
Vietnam – Singapore Industrial Park II (VSIP II),
Binh Duong Industry – Service –
Urban Complex, Hoa Phu Ward,
Thu Dau Mot City,
Binh Duong Province, Vietnam
电话: +84 274 3543 688
传真: +84 274 3767 678

Unit 501, Mapletree Business Centre,
1060 Nguyen Van Linh Parkway,
Tan Phong Ward, District 7,
Ho Chi Minh City, Vietnam
电话: +84 8 3776 0304/5
传真: +84 8 3776 0375

Unit 306, Pacific Place Building,
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam
电话: +84 24 3946 0355
传真: +84 24 3946 0359