

拓展事业

公司概况

总部位于新加坡的丰树产业是亚洲房地产行业的领导者。我们拥有的房地产资产总额达57亿新元，以办公楼、物流、工业、商业园和零售/生活物业为主。此外，我们在亚洲各地管理着31亿新元的第三方产业。我们的泛亚商业网络涵盖新加坡、中国、香港、印度、日本、马来西亚、越南和韩国。

我们的目标是成为亚洲领先的房地产资本管理公司，通过与商业伙伴和客户合作，优化我们的资产组合、扩大我们的受托管理资产。我们深信丰树产业在管理房地产和运用先进财务技能方面具有专业的知识，并将为我们的合作伙伴从房地产投资中实现更高回报。

目录

拓展事业 01 ■ 我们的区域运营机构 02 ■ 房地产资产组合 03 ■ 主要财务指标 05 ■ 五年财务状况 06
■ 主席致辞 09 ■ 董事会 12 ■ 执行管理委员会 14 ■ 财务回顾 16 ■ 年度回顾 29 ■ 展望未来 46

拓展事业

自2004年开始，集团便稳健发展以管理服务费收入与私募股权为主的资产管理模式进而拓展资产管理业务。丰树至今已发展为闻名的房地产和资本管理公司。

2004财政年度

从新加坡总公司

从主要位于新加坡的24.61亿新元房地产资产

总收入从1.349亿新元

税前和扣除利息前收入从7.480万新元

税后盈利和股东应占利润从5.170万新元

股东总资本从22.435亿新元

发展成

发展成

增至

增至

增至

增至

2007财政年度

除新加坡总公司外遍布亚洲的七家分支机构

在亚洲各地自拥和托管88.61亿新元的房地产资产，增长率达260%

3.656亿新元，增长率达171%

1.469亿新元，增长率达96%

10.41亿新元，增长率达1914%

44.114亿新元，增长率达97%

我们的区域运营机构

集团在亚洲，除新加坡总部外，开设了七家分支机构，从而强化了其区域平台。



房地产资产组合

物业/土地明细 (截至2008年3月31日)

楼房/位置名称	控股公司	有效股份	使用期(年)	土地面积* (平方米)	建筑面积* (平方米)
商业					
怡丰城 1 HarbourFront Walk	VivoCity Pte Ltd (as trustee of VivoCity Trust)	100%	99	87,000	140,000
港湾中心 1 Maritime Square	HarbourFront Centre Pte Ltd	100%	99	33,300	98,800
港湾大厦一 1 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99	10,900	40,300
港湾大厦二 3 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99	结合面积	19,200
吉宝湾大厦 1 HarbourFront Avenue	HarbourFront One Pte Ltd	30%	99	11,400	41,800
圣詹姆士发电厂 3 Sentosa Gateway	The HarbourFront Pte Ltd	100%	99	20,100	9,000
港务大厦 460 Alexandra Road	Heliconia Realty Pte Ltd	100%	99	27,400	73,400
港务Vista 20 Harbour Drive	Vista Real Estate Investments Pte Ltd	100%	99*	12,900	21,800
工业					
丹戎巴葛分销园 37 & 39 Keppel Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	41,500	72,200
巴西班让分销园 151 to 167 Pasir Panjang Road & 13 West Coast Highway	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	20	364,000	209,000
吉宝路43号	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	8,000	10,500
高科技工业					
康达 60 Alexandra Terrace	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	43,900	117,800
开发地点/土地租用					
丰树商业城 10, 20 & 30 Pasir Panjang Road	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	65,600	184,000
SPI大厦与4B区	HarbourFront Four Pte Ltd.	100%	99	25,000	32,000
Merrill Lynch HarbourFront at 2 HarbourFront Place	HarbourFront Place Pte Ltd	100%	99	9,900	22,700
位于HF3的房地产 (住宅开发)	HarbourFront Three Pte Ltd.	61%	99	28,700	32,000
丰树安顿 Junction of Anson Road/ Enggor Street	St James Power Station Pte Ltd	100%	99	3,700	35,700
西海岸游轮码头 (土地租用) 62 West Coast Ferry Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30**	20,000	-

* 以上数字已折合五人至最接近的百位数。
* 合法所有权从2000年12月28日 (填海土地被宣告为国有土地之日) 起为95年9月零3日。
** 合法所有权从2000年12月28日 (填海土地被宣告为国有土地之日) 起为96年9月零3日。

房地产资产组合

物业/土地明细 (截至2008年3月31日)

楼房/位置名称	控股公司	有效股份	使用期(年)	土地面积* (平方米)	建筑面积* (平方米)
开发地点/土地租用 (继续)					
The Beacon (住宅开发) 130 Cantonment Road	Cantonment Realty Pte Ltd	100%	99	3,700	13,300 (净建筑面积)
Lock+Store, Chai Chee 502 Chai Chee Lane	Lock+Store (Chai Chee) Pte Ltd	100%	30 可续期 30年	15,500	25,000
海外					
The Watermark (住宅开发) 旧金山, 加利福尼亚, 美国	San Francisco Cruise Terminal LLC	45.05%	永久地契	2,300	24,000
丰树莎阿南物流园 莎阿南, 雪兰莪州(福利之邦), 马来西亚	Carymeil (M) Sdn Bhd & Maypex Ventures Sdn Bhd	100%	99	100,700	60,400
丰树洋山保税物流仓库 上海, 中国	Mapletree Lingang Logistics Warehouse (Shanghai) Co., Ltd	100%	50	99,700	45,900
丰树无锡物流园 无锡市, 江苏省, 中国	Mapletree Logistics Development (Wuxi) Co., Ltd	100%	50	67,800	45,300
丰树天津空港物流园 天津, 中国	Mapletree (Tianjin) Airport Logistics Development Co., Ltd	100%	50	48,300	63,400
天津海丰保税物流园	Tianjin Port Hai Feng Bonded Logistics Co Ltd	49%	50	660,000	560,000
丰树物流中心 越南新加坡工业园 平阳省, 越南	Mapletree First Warehouse (Vietnam) Co., Ltd.	100%	42	32,300	23,300
丰树物流园 越南新加坡第二工业园 越南平阳省	Mapletree Logistics Park Phase 1 (Vietnam) Co., Ltd Mapletree Logistics Park Phase 2 (Vietnam) Co., Ltd 第3、4、5期的控股公司未定	100%	49	560,000	341,000
西安未来城 碑林区, 西安, 中国	Mapletree MIC Xi'an (HK SAR) Co., Ltd.	50%	70*** 40****	18,600 18,600	149,500
北京中央商务区现有房屋 朝阳区, 北京, 中国	Tianjin Mapletree Changan Investment Management Services Co., Ltd.	100%	37****	2,300	38,000

* 以上数字已折合五人至最接近的百位数。
*** 从2003年起为70年。
**** 从2004年起为40年。
***** 从2008年起为37年。

主要财务指标

收入	3.66 亿新元	↑ 69%
税前和扣除利息前收入 ("EBIT")	1.47 亿新元	↑ 35%
税后盈利和股东应占利润	10.41 亿新元	↓ 3%
股东总资本	44.11 亿新元	↑ 28%
调整后的净资产价值	49.57 亿新元	↑ 31%
资产托管	31.20 亿新元	↑ 94%
白驹 + 管理资产	66.61 亿新元	↑ 59%

五年财务状况

损益表 (截至3月31日)

(单位: 百万新元)	2004 (2003财年)	2005 (2004财年)	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)
营业收入	123.4	134.9	160.8	216.6	365.6
利润 (不包括其它收益、融资成本和联营公司的利润分成)	64.9	74.8	77.2	109.0	146.9
其它(亏损)/收入	(229.2)	0.1	90.2	1,183.0	1,090.1
可转换、可赎回、累积股息的优先股的股息	(28.2)	(0.3)	(0.1)	-	-
融资净成本	(1.1)	(2.8)	(8.5)	(11.4)	(26.0)
联营公司及合资公司的利润成分	-	1.7	7.8	34.4	74.1
税前利润/(亏损)	(193.6)	73.5	166.6	1,315.0	1,285.1
所得税的费用	(15.1)	(19.0)	(17.8)	(201.6)	(185.1)
少数股东权益	(2.9)	(2.8)	(4.3)	(39.8)	(59.0)
股东应占利润 (即: 税后和扣除少数股东权益后的利润)	(211.6)	51.7	144.5	1,073.6	1,041.0

注: 集团自2004财年度起采用FRS 40, 即投资物业是以公允价值阐述。任何关于投资物业的公允价值估算与都可可在损益表上。在这之前, 只将重估亏损可在损益表上。

五年财务状况

资产负债表 (截至3月31日)
(单位: 百万新元)

	2004 (2003财年)	2005 (2004财年)	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)
资产					
投资物业 - 完成物业	1,872.4	1,993.1	1,830.1	3,716.4	4,610.4
- 重建中物业	-	-	-	-	318.9
开发中物业	297.0	372.6	602.2	157.7	625.7
物业、厂房及设备	114.1	109.8	100.6	4.4	5.8
待售开发中物业	-	-	-	29.8	44.8
联营公司及合资公司投资	92.7	95.4	284.5	378.4	466.3
其它资产	178.3	147.6	155.4	246.1	749.0
资产总额	2,554.5	2,718.5	2,972.8	4,532.8	6,820.9
银行贷款/中期债券	170.7	272.2	322.2	534.8	1,591.7
递延所得税负债	7.0	10.5	10.6	201.8	359.4
其它负债	112.0	122.1	133.7	193.6	251.3
负债总额	289.7	404.8	466.5	930.2	2,202.4
净资产	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5
股东总资本	2,197.1	2,243.5	2,392.7	3,439.1	4,411.4
少数股东权益	67.7	70.2	113.6	163.5	207.1
总权益	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5
净资产价值	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5
调整后净资产价值*	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,790.3	4,956.8

* 在编制新加坡财务报告准则准备集团的财务报表时, 集团采用了投资物业的公允价值模式。根据该模式, 集团的租赁投资物业是按照独立估算师确定的公开市值阐述。集团目前拥有多项租赁物业, 非贸易性质的物业无须纳税。但是, 新加坡财务报告准则规定须按税率计算其公允价值减除的递延税。

基于管理层认为集团的长期租赁物业具备非常类似于永久物业的特征, 经调整净资产提供以租赁物业状况是永久物业的基础阐述, 且无须计提递延税。



地点: 怡和城广场的6米高花树, 韩国艺术家Choi Jeong-hwa的作品。

主席致辞

本集团在截至2008年3月31日的财政年度(2007财政年度)里取得斐然的业绩。在上个财政年度(2006财政年度)的税后盈利和股东应占利润(“股东应占利润”)达到10.7亿新元之后,我们在2007年财政年度持续取得10.4亿新元的股东应占利润。

拓展我们的业务

集团自2004年开始,便稳健发展以管理服务收入与私募基金为主的资产管理模式进而拓展资产管理业务。

新加坡的房地产业在2007年表现强劲,让集团从创新高的租金中获益。在怡丰城和圣詹姆斯发电厂投入首个全年运作所带来的全年营业收入以及新加坡住宅发展项目 — The Beacon 的进度款带动下,我们投资产业的收入较2006财政年度增加了69%。

集团也在2007财政年度于北京和清泰设立分支机构,使我们在亚洲包括新加坡在内的运营机构增加到8家。我们所拥有和管理的房地产资产也从56亿新元增加到89亿新元,增幅达57%。其中我们受托管理的第三方资产从16亿新元增加到31亿新元,增幅达94%;集团所拥有的房地产资产则从40亿新元增加到57亿新元,增幅达45%。

综合开发项目套用特许经营

集团成功地给港湾城注入了新的活力并获得广泛肯定,该区的综合远景规划已取得显著的效果,各单项资产的增值提升了该区其它资产的吸引力和价值。因此,港湾城不但享有集工作、生活和休闲于一体的活力之都美誉,以商业为综合开发项目重点的规划更为其创造价值奠定了稳固的基础。我们除了将在亚历山大区的下个开发项目套用这一成功模式外,也将在新加坡境外的新市场套用同样的模式。

集团将对亚历山大区的工业大楼重新开发并命名为丰树商业城的现代化综合商业园区,从而发掘亚历山大区更高的价值。具备“一流”基础设施和设备的丰树商业城,在竣工后将成为新加坡最瞩目的商业中心之一。我们已展开丰树商业城的提前招商工作,市场对于项目的热烈反应令我们倍受鼓舞。

推动业务区域化

集团将凭借在优化综合开发项目收益方面的业绩和经验,充分把握机遇开拓新加坡境外较大及成长中市场的类似项目。

我们的区域策略是善用新兴市场的高增长潜能,将中国和印度这两个亚洲人口大国作为首要目标市场,并将越南作为第三主要目标市场。我们将在这些国家的跨国企业及日益富裕的中产阶级提供服务,并满足他们对优质的工作、生活和休闲环境的需求。

为扩大我们在中国和印度的发展,我们设立了一项名为丰树印度-中国基金的全新私募基金。这项基金将着重于中国和印度在住宅、办公、零售和其他综合商业项目方面的投资和发展机会。在第一次认购截止之时,这项基金已募集到6亿美元的资金。这基金来自丰树和另一共同投资者。在2008年下半年第二次认购截止时预计将取得约15亿美元的总投资。

主席致辞

目前,集团已为该基金成功获得三个项目,它们分别是位于中国西安碑林区商住两用的综合开发项目、北京中央商务区的现有办公楼项目以及广东省佛山市的集零售和服务式公寓为一体的开发项目。此外,集团正积极评估中国和印度的其它潜在项目。

丰树物流信托 – 茁壮成长

尽管2007年下半年发生了美国次贷危机,我们首个上市的房地产投资信托,丰树物流信托(“丰树物流”)在2007财政年度却取得了出色的营运和财务表现。丰树物流的总收入、净产业收入和单位股利分别是1.42亿新元、1.25亿新元和6.57分。

丰树物流的良好表现有赖于其自2005年7月上市后所建立的稳固基础。其资产组合从初期的4.22亿新元增加到24亿新元,增幅为5倍。截至2008年3月31日,丰树物流的资产组合遍布6个国家的72项资产,及另外8项已宣布收购的有待完成项目。

鉴于目前的经济环境和全球信贷紧缩,丰树物流将着重于优化现有资产组合收益。一旦市场环境有所改善,并转为有利于我们募集新股本的时候,我们将恢复收购行动。与此同时,集团将着重于项目开发以提高潜在资产,为丰树物流的增长提供支持。到目前为止,我们已承诺投入8.46亿新元在中国、越南和马来西亚开发10个物流项目。丰树物流将享有这些资产的优先认购权。

起伏不定的局势,坚定不移的目标

2007年下半年市场出现了巨大的转变,这是对集团商业策略的健全性及集团对市场作出及时准确反应能力的一种考验。

鉴于不稳定的全球金融市场,集团决定延后在2007年推出多项房地产投资信托的计划,直到市场情况转为利好。其中一项可推出的房地产投资信托是丰树商业信托。随着计划的延后,集团把重点放在为初期资产取得净收入增长以及建立庞大的潜在资产上,以便于丰树商业信托在日后的收购行为。

由此,我们成功标得市区重建局在安顺路/芙蓉街推出的地段,兴建一栋名为丰树安顺的19层楼高的甲级办公大楼,相关施工工作已经展开。我们正在积极推进该办公楼的提前招商工作,该办公楼连同丰树商业城将可能成为丰树商业信托上市后收购的潜在资产。我们有意在市场情况利好时为丰树商业信托进行上市。

在物流以外的产业发展资本管理的特许经营

自丰树物流上市以来,集团在房地产和资本管理的深入知识和技能方面建立了良好的声誉。我们欲将房地产投资信托管理的特许经营扩大到物流以外的房地产。我们很高兴看到管理或共同管理的基金和房地产投资信托为资产组合增添了新成员——力宝-丰树印尼零售信托。我们与印尼力宝集团共同管理的力宝-丰树印尼零售信托已于2007年11月19日在新加坡证券交易所的主板上市。

集团在下个财政年将面对全新的挑战,特别是持续不稳定的全球资本市场。不过,我们深信已经实施的妥当策略、强大的商业伙伴关系及称职的团队将继续推动我们的增长。

我们与马来西亚联昌国际集团共同管理的面向马来西亚的联昌丰树房产基金1,取得良好表现。我们正着手推出第二项基金——联昌丰树房产基金2。

展望未来，我深信我们的团队能够严谨地评估商业契机、增进与业务伙伴的关系、为财务分析和商业运作展开深入的市场调查以及实施完善的风险评估机制，从而对资本市场的动态作出正面的反应。

我们的丰树工业基金也在本区域取得显著的发展，该基金已完成5个总额达8,200万新元的收购项目，其他有待完成的交易达2.32亿新元。我们将在2008年7月1日以17.1亿新元完成对裕海集团现有高楼工业产业的收购，此后我们工业资产组合的实力将更雄厚。这项收购将大幅度地扩大集团的工业业务规模。展望未来，我们将和投资者探讨在适当时机将该资产组合连同其它丰树工业资产以房地产投资信托形式上市的可行性。

目前集团也在探讨越南胡志明市、河内及毗邻省份的多项综合商业项目的可行性。根据我们的商业模式，我们将以本身的资金创办这些项目，一旦达到显著的资产规模，我们将探讨发起越南基金的可行性。

为环境、人民和社区出一份力

我们将持负责的和可持续发展的态度发展我们的业务，尊重环境和社会。为此，我们已在房地产开发项目中采用环保措施。

我们也以同样的态度对待我们的业务伙伴、雇员及社区，因为他们是我们实现持续增长的基石。我们已扩大在亚洲的策略伙伴网络，在合适的情况下，尽量与当地企业合作。我们本年度的人才资本也与我们的业务规模同步增长，截至2008年3月31日，亚洲各地的专业人才人数增加

了39%，达508人。人力的增加为我们在亚洲的商业增长提供了所需的精力和能力。

为日后增长做好准备

在为利益相关者提供最大价值这一坚定目标的推动下，集团在2007年取得了显著的进展。我要感谢董事会的支持和指导，感谢客户、业务伙伴和股东的持续支持，感谢我们雇员的追求卓越的精神。

展望未来，我深信我们的团队能够严谨地评估商业契机、增进与业务伙伴的关系、为财务分析和商业运作展开深入的市场调查以及实施完善的风险评估机制，从而对资本市场的动态作出正面的反应。

在我们共同迎接未来挑战之际，我谨此再次感谢您给予我们的坚定支持。

郑维荣
主席

董事会

从右到左：马家和，邱运康，郑维荣，
黄炳城，王明明，李源贵，曾荫培



地点：怡和城广场，图中最具代表性的13米高男人，德国艺术家组织Ingen 13ee的作品。



执行管理委员会



地点：新加坡航空中心总部。

蔡典才

首席投资官
(区域投资管理)
总裁，丰树物流信托及
执行管理委员会委员

陈文雄

首席运营官及总裁
(新加坡投资管理)
执行管理委员会委员

邱国康

总裁及
执行管理委员会委员

黄民雄

首席财务官及
执行管理委员会委员

潘国金

执行副总裁
(工业房产)及
执行管理委员会委员

黄良敏

高级副总裁
(企业策划与投资联系)
执行管理委员会秘书

中国首席管理人员



隋海桥
总经理，资产管理/企业市场
(区域投资管理)，中国

吴少聪
总经理，投资
(区域投资管理)，中国

卢仕
首席执行官，中国

郭斯庆
总经理
丰树物流信托管理，中国

黄迅海
总经理
工业地产，中国

财务回顾

概述

- 2007财政年度又是业绩斐然的一年，股东应占利润超过了10亿新元。
- 房地产业务在2007财政年度取得强劲增长。投入首个全年运作的怡丰城和圣詹姆斯发电厂，连同 The Beacon 的营业收入，使全年营业收入较2006财政年度显著地增加了将近70%。
- 相关房地产市场的稳健运作和积极基本因素促使本集团的投资物业公允价值上升。集团在2007财政年度的资产重估盈余达8.79亿新元(扣除递延所得税准备金)¹。
- 本集团所拓展的管理服务费收入和资本管理业务的政策使得管理服务费收入和委托管理资产(“托管资产”)实现稳健增长。截至2008年3月31日，管理服务费收入在扣除联营公司所占的部分后，相较2006财政年度，共增长了40%，而托管资产则增加了94%，达31亿新元(截至2007年3月为16亿新元)。
- 本集团的自拥房地产业务，由2007年3月末40亿新元增加到2008年3月末的57亿新元，增长了45%，使集团的自拥及所管理的房地产业务总额从56亿新元激增至89亿新元，增幅达59%。

预计新加坡和海外业务将持续增长:

- 鉴于市场对办公楼的需求持续强劲，丰树正在新加坡的中央商业区开发一栋名为丰树安顺的19层楼高的甲级办公楼；工程预计将在2009年中竣工。
- 随着港湾城成功注入新的活力，丰树正重新发展丰树商业城。一个位于亚历山大区占地超过7公顷土地的现代化产业园，由一栋办公楼和三个商业楼所组成，可供租用的净总面积为170万平方米。
- 于2008年4月，本集团推出了丰树印度 - 中国基金(“丰树印中基金”)，并在丰树印中基金第一次认购截止时取得6亿美元的投资承诺。丰树印中基金目前正在进行第二次认购推广工作，目标是取得15亿美元的总投资承诺。
- 在同一个月，一家由丰树发起的财团同意向裕廊集团收购其现有的高楼工业用途物业组成的资产组合，总值约17.1亿新元。这个资产组合预计日后将能与其他丰树工业资产一起合并以房地产投资信托的形式上市。
- 丰树印中基金和裕廊集团资产组合预计将在2008财政年度大幅度地提高本集团的托管资产和管理服务费收入。

¹ 不包括联营公司所占的资产重估盈余

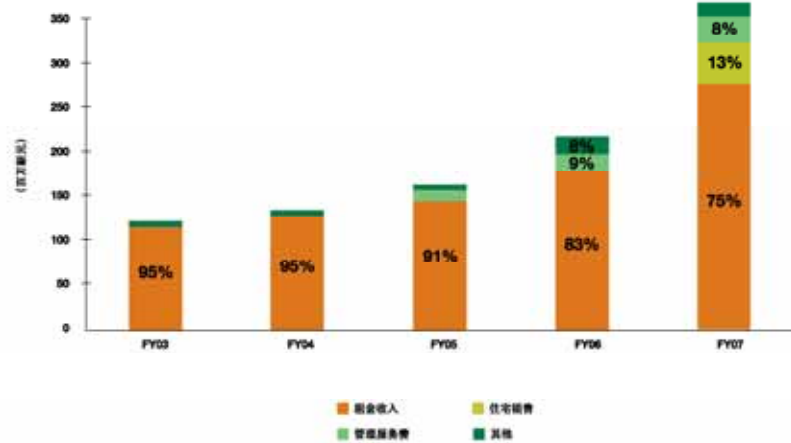
营业收入分析

2007财政年度的营业收入达3.656亿新元，较上个财政年增加了69%。

租金收入逐年取得显著增长，达1.47亿新元，这主要是由于怡丰城和圣詹姆士发电厂在2007财政年度完成首个全年的营运的缘故。

租用率和租金率的稳健增长，以及怡丰城和圣詹姆士发电厂的全年租金收入，为本集团带来了9,950万新元的营业收入，使丰树在新加坡的物业投资的租金收入占总收入的75%，是集团目前最主要的收入来源。The Beacon 同时贡献了4,750万新元的营业收入，占2007财政年度总营业收入的13%。

收入来源



财务回顾

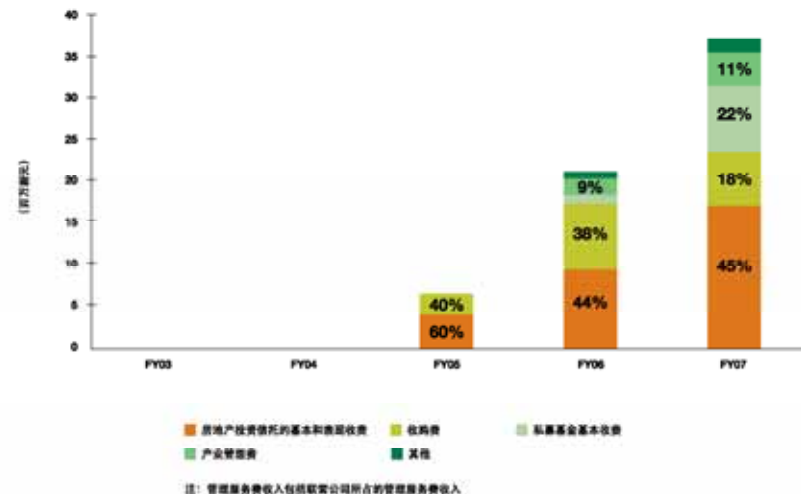
管理服务费收入分析

随着本集团拓展管理服务费收入和资本管理业务的政策，管理服务费收入在2007财政年度实现了76%¹的增长幅度。这主要归功于丰树物流信托管理和力宝-丰树印尼零售信托管理的基本和表现管理服务费收费以及丰树工业基金管理和联昌国际-丰树管理的基本收费。

不过，收购管理服务费收入在2007财政年度表现略为逊色。这是由于丰树物流信托（“丰树物流”）鉴于不稳定的资本市场情况，而于2007财政年度的下半年专注于强化现有的资产组合收益的缘故。

随着丰树印中基金的推出和裕廊集团资产组合的纳入，管理服务费收入在2008财政年度预计将有所增加。

管理服务费收入



¹ 包括联营公司所占的管理服务费收入。

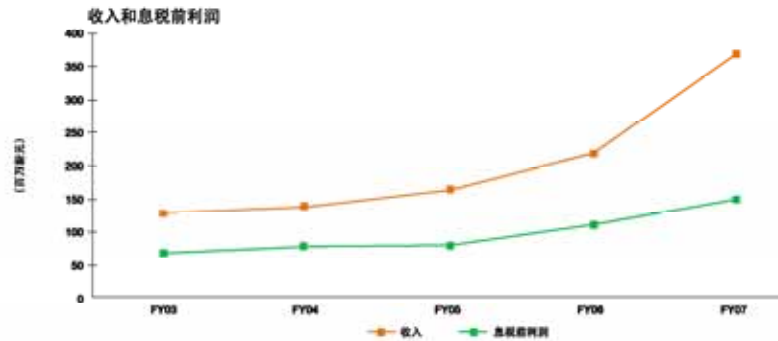
收益概况

在营业收入增长和稳健营运的带动下，丰树的利息与税前利润从2006财政年度的1.09亿新元增加到2007财政年度的1.469亿新元。

随着本集团趋向采用较为有效的资本结构，集团运用更多外部负债资金以资助在新加坡和海外的投资与发展项目。因此，本年度的利息开支有所增加，达1,470万新元。尽管如此，截至2008年3月31日，集团的净负债与股东权益比率¹和净负债调整资产净

值比率分别为25%和23%，处于良好水平。

至于股东应占利润（除税及少数股东权益利润），在怡丰城的竣工和成功开业后，为2006财政年度带来显著的产业增值。怡丰城在2007财政年度完成首个全年的营运，租用率近百分之百，为集团创造额外价值。集团的资本值和其他营运资产的重估盈利均取得显著增加。其他营运资产在2007财政年度于租金和租用率方面均取得强劲的增长。

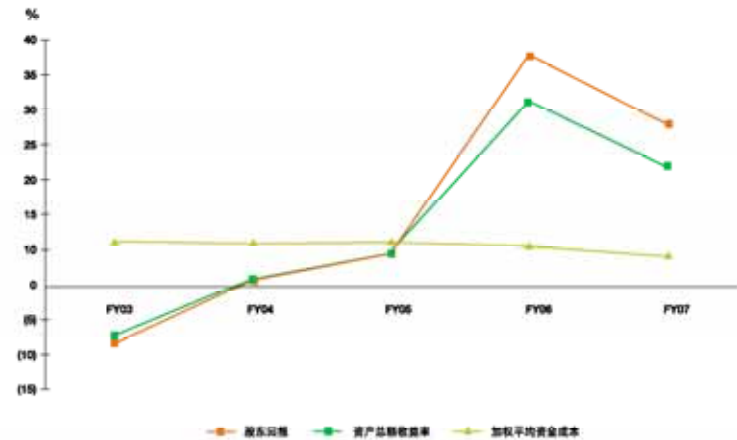


注：本集团自2004财政年度起采纳FRS 40，即投资物业是以公允价值计量，任何关于投资物业的公允价值估值盈亏均确认在损益表上。在此之前，只有增值与损失确认在损益表上。

财务回顾

在灵活经营业务的前提下、房地产估价增值，管理服务收入与资本管理业务强劲增长的带动下，本集团股东持续在2006财政年度和2007财政年度享有高水平的回报，远远超过于加权平均计算后的资金成本。在2007财政年度，所增加的资产和股本基数

使2007财政年度的股东回报和总资产回报率略低于2006财政年度的水平，然而2007财政年度的股东应占利润（除税及少数股东权益利润）仍保持在与2006财政年度则相等的水平上。



总资产

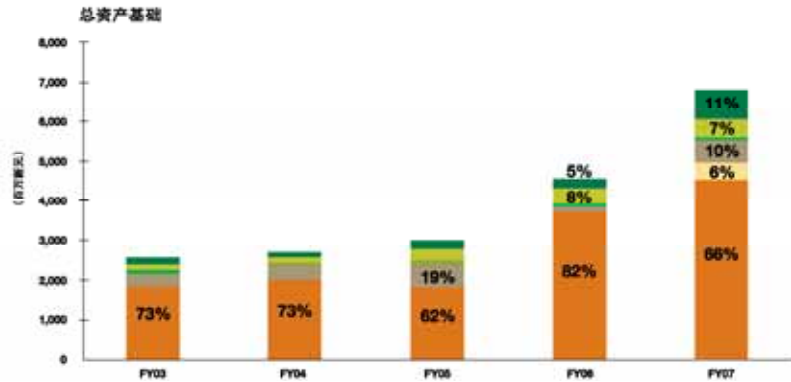
本集团总资产从2006财政年度的45亿新元激增50%至2007财政年度的68亿新元。这主要由于投资物业和开发中物业增加的原因。

于2007财政年度，在房地产市场积极因素与强劲增长势头的带动之下，集团投资物业的公允价值实现了持续增长。

集团继续善用其累积在开发和重建多用途物业发展项目、以及物流设施项目方面的经验和专业

知识。在新加坡，集团正在开发 Merrill Lynch HarbourFront 和丰树安顺大厦项目，同时丰树商业城的重新发展工程也陆续地展开。在海外，集团主要在中国、马来西亚和越南开发物流设施项目，这些设施竣工后，丰树物流将享有优先认购权。这些物流设施建造完成后的价值预计为8.46亿新元。

展望未来，本集团将从其所开发的资产组合项目中继续享有发展增值。



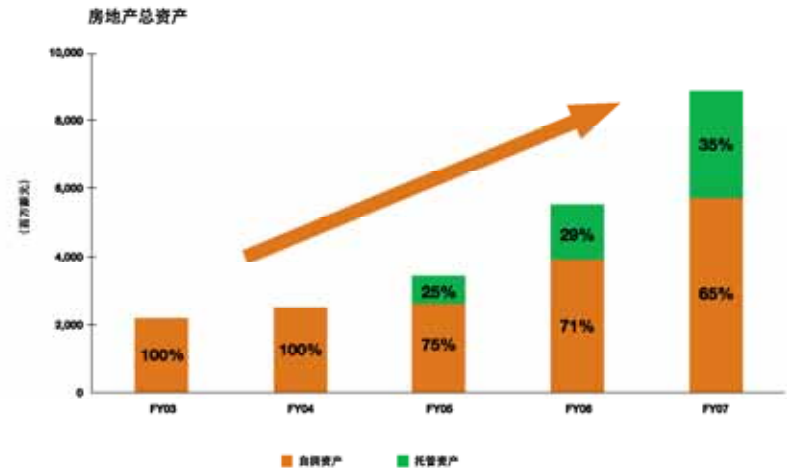
- 投资产业 - 完成
- 开发中的投资资产
- 开发中的物业
- 物业、厂房和设施
- 供出售的发展资产
- 在联营公司和合资企业的投资
- 其他

财务回顾

自拥和托管总资产规模

本集团自拥和托管总资产规模从2006财政年度的56亿新元攀升至2007财政年度的89亿新元，其中自拥资产由40亿新元增加到57亿新元，增幅将近45%；而托管资产则由16亿新元增至31亿新元*，强劲的增幅达94%。

托管资产比例的增加有赖于集团巩固其资本管理平台的策略。随着裕廊集团资产组合的并购及丰树印中基金所收购的资产和发展项目，托管资产价值将有待于进一步攀升。



* 因四舍五入，数字不对称。

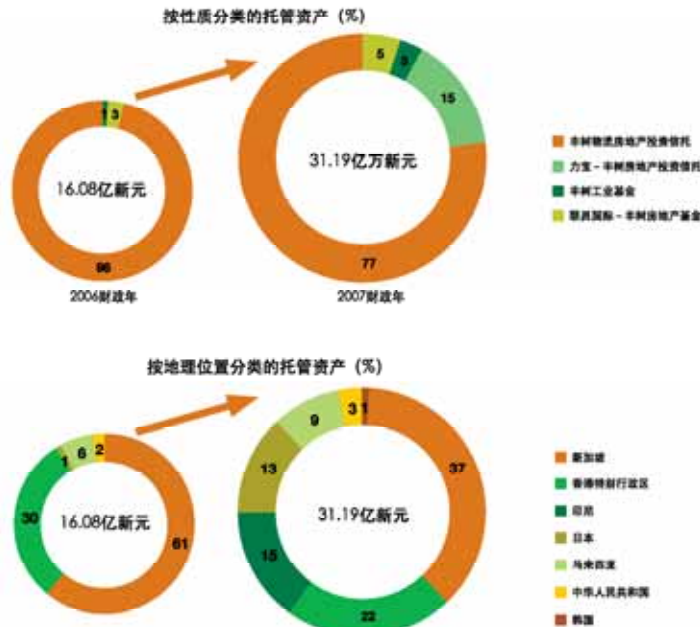
按地理位置/性质分类的托管资产

本集团在2007财政年度将其资本管理平台扩展了一倍之多，其中丰树物流在性质分类的托管资产中继续作出77%的最大贡献。丰树物流的区域策略使其为资产规模取得显著的增长，总价值达24亿新元以及增添了韩国为第六个市场。

力宝-丰树印尼零售信托于2007年11月正式在新加坡证券交易所的主板上市。其托管资产价值占集团于2007财政年度总托管资产的15%，并为丰树的托管资产组合增添了印尼这个新版图。本集团与马来西亚联昌国际集团共同管理的马来西亚重点

基金—联昌国际-丰树房地产基金1 (“联昌丰树房产基金1”)已完全取得投资承诺。集团与联昌国际目前正着手推出第二项基金，即联昌丰树房产基金2。在工业投资物业方面，丰树工业基金于2007财政年度添加了五项资产，并且在完成裕廊集团资产组合的并购后，基金托管资产总额预计将增加17.1亿新元。

在有效的实施以上所述的资本管理策略后，集团在亚洲的托管资产版图逐渐扩大，亦分布得较为平均。2007财政年度分布于新加坡的总托管资产为37%，相较于2006财政年度的61%。



财务回顾

财务重点¹

财务资源与流动性

由于财政年度的下半年出现日渐扩大的信贷息差，导致信贷市场动荡不安。本集团却继续维持良好的融资状况，并采纳积极做法以确保有足够的资金来满足投资及再融资的需要。

集团在财政年度取得了数项全新的双边银行信贷融通，从而加强本集团的资金灵活性及寻找新投资机会的能力。截至2008年3月31日，本集团享有的银行信贷融通总额达31亿新元（2006财政年度为6亿新元），其中尚未提取的金额为18亿新元或相当于银行信贷融通的59%。

其中期债券计划的可行量从5亿新元增至2007财政年度的20亿新元。在2007财政年度发行的债券总额为2.645亿新元，期限从一至十年不等。2008年3月，集团在中期债券计划下首次发行10年债券。尽管市场情况不稳定及在新加坡所发行的其他债券期限多数不超过三年的情况下，市场对该具竞争性价格的债券发行的反应却良好。

截至2008年3月31日，本集团中期债券计划的可行量为17亿新元。集团将继续探讨以债券发行的形式进行融资的可能性。



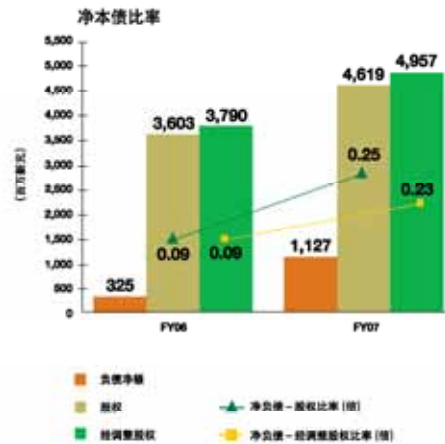
¹ 分析不包括关联方贷款

负债与本债比率

截至2008年3月31日，由于本集团为新加坡及区域的投资提供融资而增加借贷，负债净额增至11亿新元（2007年3月31日为3亿新元）。然而，净债比率仍维持在0.25 - 于较低的水平（2007年3月31日

为0.09），反映了较高效率的资本结构。在对股权做出针对投资产业重估收益的相关递延税项准备金²的调整后，截至2008年3月31日的经调整净债比率为0.23。

(百万新元)	截至2007年3月31日	截至2008年3月31日
负债总额	512	1,568
现金	187	441
负债净额	325	1,127

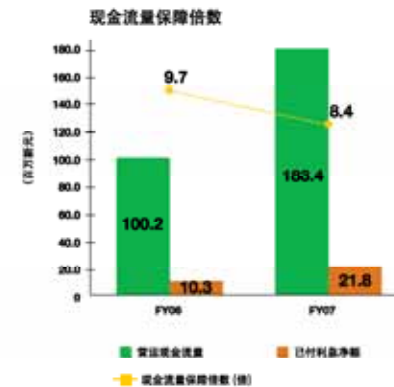
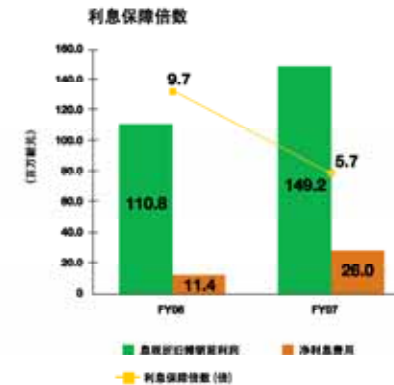


² 见附7页备注。

财务回顾

集团的利息保障倍数从2006财政年度的9.7倍减至2007财政年度的5.7倍。这是基于集团为尚未对集团的息税折旧摊销前利润作出贡献的各发展阶段的

投资进行融资而增添新负债及较高的利息开销。虽然现金流量保障倍数从2006财政年度的9.7倍减至2007财政年度的8.4倍，鉴于集团的强劲营运现金流量，现金流量保障倍数依然处于良好水平。



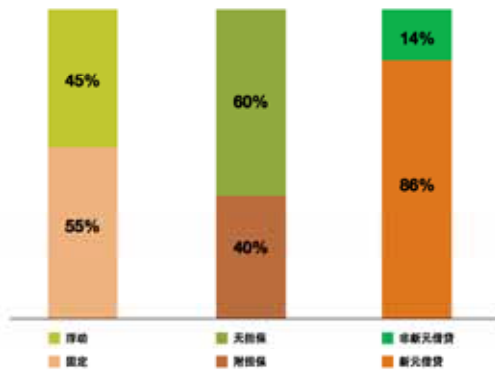
本集团的负债管理策略包括维持平衡的固定及浮动利率借贷。固定利率借贷占本集团负债净额的55%，其余则为浮动利率借贷。较高的固定利率借贷百分比是为了让集团在面对不断上涨的利率情况时，为利率成本避险。决定利率状况的考虑因素包括利率展望、投资持有期限及营业和脱售投资的预计现金流量。

无担保的借贷占本集团借贷净额的60%，其余的借贷则以集团的产业及资产作为担保。附担保的借贷

主要是为集团的产业开发和收购提供融资。

由于集团的资产主要位于新加坡，本财政年度的汇率风险维持在最低水平。在可行的情况下，集团采纳了自然避险政策以减低外汇风险。截至2008年3月31日，本集团的借贷净额中约86%为新元借贷，这是因为集团的资产以新加坡为主。在本年度中，集团也提取外币贷款（主要为美元）为同等货币的海外投资提供融资。

截至2008年3月31日的负债结构



年度回顾

全球经济在2007财政年度出现巨大波动。亚洲经济在上半年取得强劲增长、房地产市场蓬勃发展，但全球金融市场在下半年因美国次贷危机和随即的全球信贷危机而动荡不安。

集团的投资性物业虽然享有强劲的出租率和租金收入增长，我们一些原定推出的房地产投资信托项目却因为全球金融市场的动荡而推迟。

集团自2004年开始，便稳健发展以管理服务收入与私募股权为主的资产管理模式进而拓展资产管理业务。在我们认定的三大主要策略方面，我们已取得巨大的成功和价值：

- 开发综合项目并注入新活力
- 设立和管理公共及私人房地产基金
- 提供资产增值和产业管理服务

凭借创新的资产管理方案，我们实现了现有资产组合的增值。我们的资本管理计划也为我们开拓及发掘了新的经常性收入来源。

为综合项目注入新活力，从而创造价值

将港湾城转型为新加坡新的商业及休闲娱乐枢纽

集团在上一个经济不景气时期将24公顷的港湾城转型为商业及生活时尚综合中心的做法，肯定了集团的商业触觉及远见。我们认真地重新开发了港湾城的各项资产，不仅提高了单项资产的价值，更为整个城区注入新活力，使港湾城成为新加坡最生气勃勃的地点之一。

当时较低的开发成本及2007年创新高的出租率及租金水平使集团获益。由于港湾城临海、靠近中央商业区、具备优质建筑物及宽敞的环境，市场对港湾城办公及零售面积的需求十分强劲。生气勃勃的港湾城很快便赢得集“工作、生活和休闲”于一体的理想地点的美誉。

港湾城办公园 - 商业地点的又一选择

在中央商业区办公楼租金屡创新高之际，许多公司有意为迁址或扩充业务寻找更具成本效益和完善设计的办公地点。具备现代化办公楼设计和完善规划，并位于中央商业区边缘的港湾城办公园已成为具吸引力的另一理想商业地点。港湾城在2007年取得骄人的业绩，城区内的商用产业出租率近百分百，租金远超过该地区的基准租金。

Merrill Lynch HarbourFront - 另一个活力源泉

随着Merrill Lynch HarbourFront的施工工程如期于2008年第三季度完成，港湾城将更具魅力，成为蓝筹企业的理想办公地点。届时，近2,000名美林证券的雇员将在位于优质港湾城办公园内的美林证券全球支持中。



Merrill Lynch HarbourFront



怡丰城在2007年11月30日成立一周年纪念时，著名西班牙烟火师在 Proteccion Igual 特地燃放烟火表演庆祝。

怡丰城 - 新加坡的全新购物体验

旨在提供新加坡国内最佳购物体验并具备完善设计的怡丰城，零售面积高达96,600平方米，承租率近乎百分之百，全年吸引川流不息的购物人流。怡丰城已被证明为向集团提供强劲回报的绝佳投资项目。

从2006年10月开幕以来，怡丰城在首个营运年接待了超过4,000万人次的本地和海外访客，远超出预期的每年3,000万访客人次。截至2008年3月末，这

个地标性、多重体验的休闲及零售场所已迎来了近6,000万访客人次。

在开业的六个月内，怡丰城被Forbes Traveller推选为十大亚洲超级购物商场之一。在2007年11月举办的首届Marche International des Professionels d'Immobilier亚洲最佳购物中心比赛中，怡丰城是三个进入决赛的购物中心之一。2008年3月，怡丰城获颁新加坡旅游大奖中“最佳购物体验——购物商场”奖项。这些荣誉肯定了我们为访客提供独特购物及生活时尚体验的远景规划。

圣詹姆斯发电厂 - 提高业界的水准

作为新加坡最大的多概念娱乐中心，圣詹姆斯发电厂的开幕进一步提升了新加坡娱乐场所的水准，并加强了港湾城集“工作、生活和休闲”于一体的理想地点的魅力。源源不断到访此娱乐中心的顾客也为集团带来了更高的收入。

全球瞩目的怡丰城和圣詹姆斯发电厂，进一步强化了港湾城的魅力，使它成为寻找世界级购物和娱乐体验的本地和海外访客的“必到之处”。此外，国际化公司进驻港湾城办公也促使港湾城迅速成为新加坡顶尖的商业和休闲中心之一。

港湾中心 - 顺应变化

我们计划为港湾中心的店铺进行整修，为该中心注入新活力，进一步发掘所创造的价值。我们已加快计划的落实，为港湾中心三楼的店铺重新定位，以充满活力的租户组合取代大型租户，为购物者提供更广泛的购物选择。这将为集团带来更高的回报。

从2007年11月招商以来，84%的店铺已租出，首批店铺已在2008年4月开业。Mothercare选择在港湾中心开设其首个儿童用品旗舰店，证明了其对港湾地点深具信心，认为这可辅助其在怡丰城的现有店铺。



圣詹姆斯发电厂内的Townhouse。



港湾中心。

年度回顾**改建亚历山大区，成为新加坡下一个商中心**

随着为港湾城注入新活力的计划进入最后阶段，集团开始对直落布兰雅路13.8公顷的亚历山大区展开总规划工作，将它转型为新加坡下一个综合商业中心。

由亚历山大分销园、康达大厦和港务大厦组成的亚历山大区具备了成为中央商业区以外的另一理想地点的条件。对希望将非前线运作集中在一个

单一、便利地点的跨国公司来说，亚历山大区深具吸引力。从亚历山大区到中央商业区只需10分钟的车程，到精彩万分的港湾城则只需5分钟的车程。此外，亚历山大区靠近主要高速公路和新的地铁环线，交通十分便利。

丰树商业城 - 新加坡全新的城中之城

集团已着手在亚历山大分销园开发一个现代化综合商业园区，建造四栋设计完善的商业楼和一系列的辅助设施。丰树商业城的每栋办公楼将具备高楼层



亚历山大区的全景，包括丰树商业城、康达大厦及港务大厦。



丰树商业城的外观。

丰树商业城内游泳池的健身房。

格包括大型无柱楼板，使用效率高达95%；地面至顶面的净高度达3.2米。由两个独立的电力站提供双电源，为租户的业务提供100%备用电源及最低停机风险。

两栋商业高楼最顶层的五层楼可相连，从而创造面积达6,380平方米的大型楼板，每层楼可容纳700人。这些楼板的面积是新加坡其他商业发展项目无法媲美的。

为贯彻落实我们的环保宗旨，丰树商业城将具备充足的绿化、大量水景及覆盖面广的遮阳走廊，将四栋大楼和其他多项设施连接，形成一个综合园区。这些设施包括一个可容纳350人的礼堂、大型会议室、备有游泳池的健身房、跑道、托儿中心、多种选择的餐饮场所和充足的停车位，为租户带来便利。我们的目标是把丰树商业城发展成中央商业区以外最受欢迎的办公地点。

丰树商业城的施工工程于2008年3月展开，预计在2010年的下半年竣工。届时，集团将创造及发掘该

区的价值。这项切合适宜的整修计划将提供158,000平方米的现代化商业面积，满足市场对这独特的城中之城的办公和商业园区的日益增长的需求。

国际金融机构和跨国公司已对丰树商业城表示强烈的租赁兴趣。丰树商业城预计在下个财政年度结束或之前达到令人满意的前期招商目标。

扩大办公楼资产组合

丰树安顺 - 为高效商业面积设立新基准

为了将丰树定位为顶尖的全方位房地产开发商和投资者，集团扩大了办公楼资产组合，以便从未来两年本地有限的新办公楼面积中获益。

我们在2007年竞标市区重建局三个办公楼地段，并在7月成功标得安顺路/英莪街的办公楼地段。这是集团在新加坡的首个商业收购项目以及港湾城和亚历山大区以外的首个商业开发项目。

年度回顾

我们将在安顺路/英莪街地段兴建一栋名为丰树安顺的19层楼高的甲级办公楼。新大楼可提供30,200平方米的净可租赁面积，在新加坡新一批的办公楼开发项目落成之前，预计于2009年第三季度竣工。

有意迁址及因业务扩张而须搬迁到设计完善、具备高效使用面积的办公楼的现有中央商业区租户对这栋1,900平方米、现代化的大型无柱楼板办公楼表示浓厚的租赁兴趣。我们预计在项目落成之前达到出色的前期招商目标。

套用我们的商业模式开拓区域市场

集团在优化综合开发项目的价值方面所取得业绩和累积的经验，为集团带来新加坡境外新市场的契机。我们的区域策略是发掘这些具备高增长潜能的新兴市场的价值。我们将以世界上经济增长最快的两个国家——中国和印度为首要目标市场，并将越南作为第三主要目标市场。

这些主要目标市场正处于迅速城市化、强劲经济增长的时期，形成了购买力日益增长的新兴中产阶级。我们旨在为这一阶层的消费者提供服务，在适



丰树安顺的外观。

丰树安顺的走廊。



丰树安顺的大车道。



中国西安未来城的鸟瞰图。

当时与当地伙伴合作开发综合商业项目，以满足新兴消费者及生产市场的需求。我们深信合伙形式将为集团业务扩张到亚洲主要市场提供跳板。

中国

我们目前在中国进行数个项目，其中一些是由集团发起的丰树印度 - 中国基金（丰树印中基金）进行的开发项目。

2007年7月，我们与中国的海星集团成立合伙业务在西安碑林区开发未来城 - 一个提供住宅和高尚生活的综合开发项目。这项目的总开发价值约为1.44亿美元。四栋住宅楼及一个购物商场的总建筑面积约为149,500平方米。施工工程于2007年3月展开，预计于2010年7月竣工。商场预计在2010年10月开业。

我们也签署了收购北京中央商务区一栋现有办公楼的协议。办公楼的总建筑面积为38,000平方米，投

资总值约为1.21亿美元。当我们于2008年第三季度完成交易后，一名主要租户将进驻该办公楼35%的可租赁净面积。集团计划对办公楼展开资产增值工程，满足金融和专业服务租户对北京中央商务区一流办公楼的日益增加需求，从而为集团带来更高的租金收益。

集团也与东南方多能科技有限公司签署了协议，在广东省佛山市共同开发占地33公顷，名为南海富丰新城的现代化综合商业、生活及休闲项目的第一期工程。第一期工程包括占地约9公顷的7栋高档服务式公寓和一个商场的开发。这项目的总建筑面积约为33万平方米，总开发价值约为3.2亿美元。

这三项中国投资项目由丰树印中基金负责。此外，丰树也在中国其他一级和二级城市探讨更多开发及投资项目的可行性。这些项目主要是集住宅、商铺、服务式公寓及办公楼为一体的综合开发项目。

印度

集团也在印度的一级和二级城市寻求结合商业、资讯科技、零售和住宅房地产项目的投资机会。集团即将确定在印度班加罗尔联合开发资讯科技/资讯科技化服务的住宅商业园区项目。这个项目也将由丰树印中基金负责。

越南

越南也是增长强劲的主要目标市场之一。集团将把握越南上扬的开发周期所带来的契机并从当地日益富裕的中产阶级中获益。我们评估数个范围广泛的房地产项目的工作已接近尾声，这些房地产包括办公楼、商铺、住宅，工业厂房和服务式住宅公寓。我们有意在未来的几个月设立新的越南基金，资助这些开发项目。

丰树物流信托 - 茁壮成长

从2005年7月上市以来，丰树物流信托（“丰树物流”）已奠定稳固的基础并取得稳定的营运及财务表现。截至2008年3月31日，其资产组合已从原本的4.22亿新元增加到24亿新元，增幅超过5倍。这包括遍布6个国家的72项资产，以及8个已公布但有待完成的收购项目。丰树物流的租户规模也在这个期间增加了7倍²。

2007财政年度的全年³总收入、净产业收入及单位股利分别是1.42亿新元、1.25亿新元及6.57分。丰树物流在截至2008年3月31日的第一季度继续取得强劲的表现。总收入取得48%的年增长率，达到4,260万新元。此外，净产业收入增加到3,740万新元，年增长率达46%丰树物流在2008年第一季度宣布派发1.90分的单位股利，年增长率为28%。

**上市后的表现
单位股利取得季度性的持续增长**

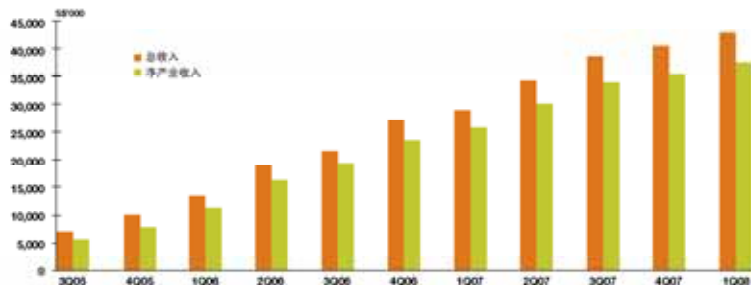
资产值	4.22亿新元	4.62亿新元	7.15亿新元	10亿新元	11亿新元	14亿新元	15亿新元	21亿新元	21亿新元	24亿新元	24亿新元
可租用面积(平方米)	78.5万	81.7万	93.3万	106.6万	118.8万	136万	145.2万	162.8万	164.6万	212.1万	218.7万



¹ 财政年度第三季度是从2005年7月28日（上市日期）至2005年9月30日。
² 数据截至2008年3月31日已公布但未竣工的收购项目。物业数目将增加至80个。

³ 租户数目从2005年7月上市时的30个增加到2008年3月31日的217个。
⁴ 丰树物流的财政年度是从2007年1月1日至2007年12月31日。

总收入和净产业收入取得持续增长



丰树物流于2007年1月进行的股本融资活动成功筹得3.49亿新元。丰树物流利用额外的资金继续在本年度作出收益性投资。丰树物流在2007年共作出29项新投资，并在2008年第一季度收购另外2个项目。其中，13个项目在新加坡、7个在日本、6个在马来西亚、中国及香港各2个及1个在韩国。这些投资让丰树物流巩固了其在新加坡、香港、中国及马来西亚现有市场的地位，并强化其在日本新市场的实力。丰树物流在2008年1月收购了其在韩国的第一个产业，进一步奠定了其在本区域的基础。

丰树物流的单位价格在2007年的表现有起有落。在上半年，单位价格屡创1.48新元的新高，但却无法幸免美国次贷危机对金融市场的影响。

鉴于当前的金融市场环境，2008年预料将取得平稳的全球增长。但是，由于亚洲在全球经济及国际贸易中日益重要的地位，本区域的物流业预计能取得

进一步增长。作为亚洲的物流房地产投资信托，丰树物流已准备就绪在这振奋人心的趋势中占有一席之地。我们深信稳健及强劲的出租业绩、内部增长及优化收益的资产组合将使丰树物流继续巩固其基础，迈向另一个丰收年。

为未来增长发展潜在资产

作为丰树物流的发起人，集团承诺展开开发项目，以支持丰树物流的增长。这些项目包括在各个亚洲市场，尤其是中国、马来西亚和越南等缺乏投资级别仓库供应的市场，开发物流园、定制建设和现有的物流设施。

截至2008年3月31日，集团已承诺在本区域开发约8.46亿新元的物流项目。竣工后，丰树物流将享有优先认购权。

年度回顾

中国

集团在中国进行6个开发项目。其中一项已完成，另5项仍处于规划和兴建阶段。

临港

丰树洋山保税物流园

丰树洋山保税物流园于2007年7月落成。两栋仓库的总建筑面积约为4.6万平方米。这个项目位于中国第一个保税港区——洋山港，享有保税区、出口加工区及保税物流园的税务优惠。从不同的高速公路和快速运输主干道可轻易抵达洋山深水港、浦东国际机场、铁路总站及外高桥。

天津港

天津海丰保税物流园

集团与天津港发展控股有限公司在天津东疆自由港的东疆保税港区共同开发天津海丰保税物流园。这个项目占地面积67公顷，其中仓库总建筑面积约为56万平方米，将分四个阶段开发。一期工程计划在

2008年年中竣工，建成以后将提供约19.1万平方米的仓库面积。

天津空港

丰树天津空港物流园

集团开发的另一个项目是丰树天津空港物流园，该物流园预计将为位于天津滨海国际机场的天津空港国际物流区提供6.34万平方米的仓库面积。这个占地面积4.8公顷的项目将分两个阶段开发，预计将在2008年竣工。

无锡

丰树无锡物流园

集团已展开丰树无锡物流园的施工工程，预计将在2008年第三季度竣工。该物流园位于无锡新区——长江三角洲地区主要的工业园之一，交通便利，可方便的来往于上海及江苏省的其他城市。这个开发项目包括二栋带有夹层办公室的单层仓库，总建筑面积约为4.53万平方米，占地6.8公顷。



中国临港丰树洋山保税物流园的鸟瞰图。

吴江

丰树吴江物流园

集团计划在苏州吴江区 - 长江三角洲地区主要的工业园之一, 开发一个名为丰树吴江物流园的物流中心。在取得用地后, 这个项目将占地27.5公顷, 其仓库将分三个阶段建造。一期、二期工程将由三栋仓库组成, 总建筑面积分别约为5万平方米、4.6万平方米。三期工程将由四栋仓库组成, 总建筑面积约为7.5万平方米。

北京出口加工区

丰树北京空港物流园

集团已取得用于开发丰树北京空港物流园的用地 - 位于北京国际机场附近的北京天竺出口加工区内。三栋单层仓库的总建筑面积约为4.3万平方米, 占地6.7公顷。施工工程预计在2009年第一季度展开, 一年后竣工。

丰树天津空港物流园。



丰树天津物流园。

越南

集团目前在越南的平阳省有两个开发项目, 并计划在北宁省着手第三个开发项目。

平阳省

丰树物流园

集团已在越南取得一块56公顷的土地及开发丰树物流园的专有权。该物流园的仓库面积约为34.1万平方米, 位于离胡志明市45分钟车程的平阳综合城镇的越南新加坡第二工业园。这个项目地点优越, 靠近城镇内的住宅区、学校及康乐设施, 并可方便往来于周边的主要海港。

物流园在落成后将向有特定需要的客户提供相应的配套设施, 以及向寻找现成空间的创业公司提供多租户物流及仓库设施。一期开发项目预计在2008年第四季度竣工, 而二期预计在2009年第一季度竣工。

年度回顾



在越南新加坡第二工业园的丰树物流园。



在越南新加坡第一工业园的丰树物流中心。

丰树物流中心

丰树物流中心于2007年2月落成, 提供约2.33万平方米的仓库面积。该物流中心位于平阳省顺安县的越南新加坡工业园, 距离胡志明市15公里, 是越南南部分销设施的理想选择, 交通便利, 可方便来往于西贡港和越南国际货柜码头。丰树物流中心的承租率是百分之百。

北宁省

丰树北宁物流园

集团已展开对丰树北宁物流园70公顷开发占地的协商, 其位于北宁省慈山县的越南新加坡工业园。这个项目离河内市约20公里, 可方便来往于首都市中心、海港及机场, 且靠近越南和中国的边界。

拟建的物流园将提供约36万平方米的仓库面积, 并将拥有自由贸易区、内陆集装箱中转站及非自由

贸易区。开发项目将提供定制和多租户物流设施。施工工程预计在2009年初展开。

马来西亚

马来西亚巴生谷
丰树莎阿南物流园

集团已取得马来西亚巴生谷莎阿南工业区内的一块约10公顷的土地, 用以开发丰树莎阿南物流园。该地区靠近连接市中心、吉隆坡国际机场和巴生港的主要高速公路及国营公路。

开发项目将提供约6.04万平方米的现代化仓库, 由三栋含夹层办公室的单层仓库组成。施工工程预计在2009年第一季度竣工。

发展我们的资本管理特许经营

自2004年，集团开始采用管理服务收入和本管理的商业模式以来，集团的特许经营业务取得了增长。与此同时，集团也发展成为以具备深入的房地产及资本管理的知识和技能而闻名的公司。管理服务收入贡献取得76%的逐年增长，从2,100万新元增至3,690万新元（包括联营公司所占的管理服务费收入）。

在2007财政年度，随着共同管理并着眼于印尼零售的房地产投资信托的上市，以及新的双国籍私人房地产基金的上市，最终强化了我们房地产资本管理平台的深度。为了进一步拓展特许经营业务，集团将继续运用其擅长的资产负债表为私人基金及已经上市的房地产投资信托播种新的平台。

庆贺力宝-丰树印尼零售信托于2007年11月成功上市。左起：Mark Ebbinghaus先生，瑞士联合银行房地产和供行业董事及联合主席；陈淑敏女士，丰树总裁；Stephen Rody先生，力宝董事兼董事长；Yvonne Silabou女士，力宝-丰树印尼零售信托管理服务有限公司总裁；Jeremy Walker先生，力宝-丰树印尼零售信托管理服务有限公司财务总监；及Rudi Chuan先生，力宝-丰树印尼零售信托管理服务有限公司财务总监。



公共平台 - 房地产投资信托

力宝-丰树印尼零售信托

在对已上市的丰树物流信托的管理过程中，我们累积了丰富经验也取得了骄人的业绩，这使我们的房地产投资信托特许经营管理业务更上一层楼，更扩充到印尼区域物流房地产以外的产业。集团与印尼领先的产业集团Lippo Karawaci共同管理的力宝-丰树印尼零售信托让集团涉足印尼的零售房地产。力宝-丰树印尼零售信托是首个在新加坡公开发售的印尼零售房地产投资信托。

2007年11月19日，力宝-丰树印尼零售信托在新加坡证券交易所第一级股市上市，该信托的资产组合多元化，其中包括增进收入的印尼零售产业及零售相关产业。作为力宝-丰树印尼零售信托的共同管理者，集团持有该信托的管理公司——力宝-丰树印尼零售信托管理有限公司40%的股权。

年度回顾



新加坡的Plaza Semanggi。

力宝-丰树印尼零售信托在上市后的首项收购项目是以1.47亿新元收购苏门答腊棉兰的Sun Plaza。随着这项收购，该信托的资产组合包括8个零售商场及7个位于其他零售商场的零售空间，总价值为11.7亿新元。可租赁净面积也将从31万3,500平方米增至37万6,000平方米，增幅约为20%。

从2007年11月19日至2008年3月31日的首个财政中期，力宝-丰树印尼零售信托宣布的可分配收益为2,330万新元，比招股书同期预测的2,260万新元高出3%。同期的单位股利为2.20分，相等与6.04分的年化单位股利。

力宝-丰树印尼零售信托的发起人是印尼最大的上市产业公司Lippo Karawaci。截至2008年3月31日该公司的市值超过15亿美元。Lippo Karawaci是印尼住宅、商业、零售及轻工业区产业一流的开发商。

丰树商业信托

鉴于目前全球现金流动性紧缩带来的不利市场情况，集团在2007年暂停推出更多房地产投资信托的计划。其中一项原本将推出的房地产投资信托是丰树商业信托，而一旦推出，它将持有港湾城、亚历山大区和作为支撑资产的怡丰城的约30亿新元的集团资产。丰树商业信托的收入将来自办公楼、零售及娱乐产业。

随着计划的延后，集团目前着重于增加丰树商业信托初期资产的净收入，以及建立强有力的潜在资产渠道，以便丰树商业信托在日后对其的收购。

私人房地产基金

丰树印度 - 中国基金

为把握印度和中国的强劲增长，集团已推出一项以这两个世界上经济增长最快的国家为主的新基金。

丰树印度-中国基金（丰树印中基金）是一个双国度全回报基金，旨在把握印度及中国的可观增长潜能。全球化趋势加上这两个国家增长迅速的庞大经济，已促使当地日益富裕中产阶级享有更多的可支配收入，进而带动了这两个市场对住宅和商业房地产的需求。

丰树印中基金对这两个巨大的新兴市场投去了很大程度的关注，尤其是第一、第二级城市的房地产开发和投资。第一次认购截止时，这项基金已募集来自丰树和另一共同投资者共计6亿美元的资金。该基金目标在2008年下半年第二次认购截止时取得约15亿美元的总投资。



联丰丰树房产基金1及丰树在马来西亚吉隆坡联合开发的办公楼，主要出租给马来西亚的联昌国际的机构。

作为一个私募股本的管理者，丰树印中基金将大幅度地扩张集团特许经营业务的规模。集团的特许经营业务着重于增加托管资产以及提高管理服务收入和经常性收入。

联昌国际-丰树房地产基金（联昌丰树房产基金1和2）

从2005年12月创立以来，联丰房产基金1吸引了马来西亚境内外机构投资者超过4亿零吉的认购金。考虑到本债率，基金的总值为15亿零吉，其中大部分的资金将用于各项目的投资。集团已展开设立第二项基金联丰房产基金2的计划。

与联昌丰树房产基金1类似，联昌丰树房产基金2也将着重于在马来西亚的直接产业投资及占主导地位的房地产投资产品。联昌丰树房产基金2已锁定数个投资机会。联昌丰树房产基金2将向两位发起人—马来西亚领先商业银行联昌国际和丰树，各筹集1亿零吉的创办资金，并向第三方投资者筹集额外的资金。发起人作出的投资承诺将其与第三方投资者的权益紧密相连。联昌丰树房产基金1及联昌丰树房产基金2均由联昌国际和丰树共同管理。

工业基金

于2006年末由丰树发起、旨在投资于亚洲工业产业项目的丰树工业房地产基金继续在本区域扩张发展的道路。截至2008年3月31日，这基金成功完成价值8,200万新元的5个收购项目。此外，在中国、越南和马来西亚还有4项总值2.32亿新元目前处于评估阶段的未完成收购项目。丰树工业房地产基金已将约占基金一半的承诺资金用于以上的这些交易项目。通过良好的投资渠道，丰树工业房地产基金团队预计将在2009年11月这基金投资期限之前将剩余的资本全部用于投资。

年度回顾

Serangoon North



裕廊集团向丰树转让的资产组合中的两项资产。

The Strategy



作为发起人，通过一系列的操作—发展已接手的项目、培育他们直至带来收入、最后使他们被丰树工业基金认购，集团有能力为丰树工业房地产基金提供支持。这些开发项目包括亚洲各个市场的工业及商业园区，尤其是缺乏投资等级工业设施供应的地点。

集团正着手设立另一项工业基金—丰树工业信托，该信托基金的资产组合包括裕廊集团以17.1亿新元总价出让给丰树的现成高楼地产。裕廊集团向丰树工业信托作出的转让将于2008年7月1日起生效。该资产组合的可租赁净总面积为110万平方米，主要包括多层厂房、叠层工业设施和商业园建筑物；集团认为这些项目不论在租约、地点还是在资产种类方面，都深具吸引力和多元性。除丰树以外，丰树工业信托的其他投资者包括丰树工业基金和总部设在巴林的国际投资银行 Arcapita Bank B.S.C.。

随着这一大项目收购，集团大幅度地扩大了其工业业务，总承诺投资约达20亿新元。我们将与投资者一起探讨在合适时候，以房地产投资信托的形式为丰树工业信托进行上市的可能性，该上市有可能连同其他的丰树工业资产如丰树工业基金资产组合中的工业资产。我们认为丰树工业信托资产是绝佳的资产组合，可提供给投资者以收益为基础的投资产品。

资产增值

使房地产价值最大化

集团的资产组合包括海港区内有待重新发展的带有国家短期租约的工业房产。这些房产项目不适宜进行资产增值，因而我们将为这些房产套用创新的方案，从而发掘其额外价值。这些方案包括转换用途或向特定用户推销。我们的Lock + Store业务便是最好的例子。



Lock + Store – 优化资产价值的创新方案 扩充当地业务

Lock + Store的原概念是将低需求的陈旧仓库面积转为自用储备业务。这是集团顺应不断变化的客户需求，并同时从不具吸引力的资产中发掘出最大价值的创新方案实例。自推出以来，新业务便取得良好业绩，2007年的收入由此增加了一倍，从120万新元增至240万新元。

为满足强劲的需求，丹戎巴葛分销园的储存量从原本的3,300平方米扩充至1.14万平方米。储藏室的数目增加到原来的3倍多，从500个单位增至1,700个单位。我们也收购了位于菜市区的另一个产业项目，以便将设施网络延伸至新加坡的东部。这个新设施的面积将达到2.5万平方米，并于2008年下半年开始营业。

在2007财政年度，集团将亚洲的区域业务扩展至北京及清奈。这使集团在亚洲区域内除新加坡以外的业务涵盖城市达到7个。集团设有分支机构的其他主要城市包括上海、香港、东京、吉隆坡和胡志明市。

集团在这些主要市场设立的分支机构加强了集团掌握当地市场环境第一手资料的能力、有助于发掘更多的交易渠道、强化了租户支持和资产管理能力。

我们正着手于2008年7月将触角延伸至广州，也可能在不久的将来进一步将业务扩展至南韩、台湾和泰国，从而扩大我们在本区域的业务规模。

展望未来

集团将继续着眼于泛亚地区，进一步发掘房地产的价值并运用特许经营让我们的资本管理茁壮成长。我们将进一步巩固我们在三大战略领域中所建立的坚实基础。

从对综合房地产的开发和创新中创造价值

集团将继续为港湾城和亚历山大区的各项资产创造价值，因为我们深信这些单项资产的增值将提高整个地区的价值。港湾城的成功便是最好的例子。此外，我们的亚历山大区也因其临近于生气勃勃的港湾城而获益。

续吃紧。因此，尽管租金的上涨幅度减小，其上涨的趋势却仍被看好。这样一来，集团预计商界将继续把非核心活动从中央商业区移出，以便控制运营成本，而这一趋势将有利于港湾城和亚历山大区对房地产项目的需求。在这样强大的需求之下，集团有理由相信我们将在下一个财政年度里出色的完成前期招商目标。

准备就绪的丰树商业城和丰树安顺

我们在来年须立即着手于丰树商业城前期招商的催促工作，以及使该项目在2010年如期完工的进度监督工作。2008年至2009年，办公楼的供应预计将继

鉴于市场对现代化的且设计完善的办公楼的强大需求，我们也将于2009年丰树安顺完成之前，加大前期招商的工作力度。



丰树商业城之夜景的鸟瞰图。

港湾城 - SPI大厦的再开发

随着港湾城成为商业和休闲目的地的首选，集团计划对我们在港湾城的SPI大厦的剩余办公空间进行再开发。按计划，我们将兴建一栋4层楼高的优质甲级办公大楼，以满足市场对该区办公楼的强大需求。SPI大厦将被拆除，以便在同处推出新的发展项目。

这项位于海边面向圣淘沙岛的全新发展项目将采用大型无柱楼板技术，且坐拥圣淘沙岛和大海的全景。竣工后，该区的优质办公面积将增加3.2万平方米，总面积达到22.3万平方米。我们预计这一项目将使该区更加繁盛熙攘，进一步巩固港湾城作为海边集商业与休闲为一体的活力之城定位。

拓展资本管理业务

尽管目前全球金融市场一直处于不稳定状态，一些主要经济体也有可能出现萧条，集团仍将致力于继续拓展我们的管理服务业务和房地产资本管理业务。这包括建立新的房地产基金管理平台和寻求第三方资本的联合，进而强化集团的房地产资本管理业务方式。与此同时，面对变化多端的市场形势，我们将时刻保持警惕，严谨地评估商业契机，为我们在运营和策划项目的评估展开深入的市场调查，并采取完善的风险评估方式。

根据丰树工业房地产基金 - 丰树印度 - 中国基金和丰树工业信托的表现，集团认为实行认购股份筹资的项目发起方式，有助于将我们与投资者的权益相挂钩。此外，我们也将通过对现有资产的再开发，

以及通过收购第三方资产作为我们基金管理平台的种子资产，来扩大我们的资本管理业务规模。

区域战略 - 为我们的平台播种

集团时刻关注美国次贷危机和随即发生的全球现金流动性紧缩对亚洲经济的不利影响。虽然亚洲的经济增长预计将因全球经济的劣势而放缓，但据英国权威经济研究所机构 (Economic Intelligence Unit) 的预测亚洲在2008年仍将位列世界增长最快的区域之一，因而亚洲的发展前景依然强劲。

集团的区域策略是开辟新加坡以外较大及成长中市场，并投资具有高增长潜能的新兴市场。我们将搭乘亚洲新兴的消费者和生产市场发展快车，而中国、印度和越南将是我们在来年的主要目标市场。

基于全球投资者正在亚洲房地产的各个细分市场寻求更为明确的多元化发展的形势，集团计划设立更多种类的国家或部门基金。

聚焦印度和中国 - 丰树印度 - 中国基金

集团将通过丰树印度 - 中国 (丰树印中基金) 基金，继续从中国、印度这两个世界人口大国的增长中获利。我们对这两个国家的增长前景表示乐观，其各自城市化的进程、强劲的经济增长以及收入水平的提高都将推动真正的经济需求。

丰树印中基金将关注中国和印度的住宅、办公、零售及其他综合商业项目的发展契机。我们将特别关注这两个国家的一线城市边缘和部分二线城市，得益于庞大人口日益递增的财富和他们在改变生活方

展望未来

式时产生的需求，我们看到在这些地区所开发的项目都正在稳步发展着。随着丰树印中基金的第二次筹集资金将在今年年底完成，集团将着重于寻找符合此基金发展策略和准则的交易与执行项目。

聚焦越南 - 新兴市场

集团将继续扩宽进入越南市场的道路，从其快速增长的发展过程中获利，并深入日益富裕的中产阶级细分市场。集团一旦在越南植下了足够规模的项目，下一步将考虑设立越南基金。

为丰树工业基金扩大我们的工业业务规模

持续向前发展，集团计划继续在中国、越南和马来西亚三个主要市场收购工业房地产，以此来加速我们在丰树工业房地产基金的投资。一旦已募资金全额投入房地产项目，集团计划将发起后续基金的募集。

开发健全的体系为丰树物流提供支持

丰树物流的成功为集团在资本管理方面的技能赢得了极大的认可。尽管考虑到全球信贷的持续紧缩会使丰树物流来年的产业收购放缓，我们仍承诺将在时下优质资产供不应求的市场里，通过开发物流园和物流设施为丰树物流基金提供支持。

集团已拨出约8.46亿新元的专款投资于中国、越南和马来西亚的发展项目。这些项目完成以后，丰树物流信托将享有优先认购权。

从资产增值中创造价值

通过积极有效的资产增值工程，集团在为现有资产创造价值方面，取得了巨大的成功，其中一个例子就是怡丰城。怡丰城一直对租户的产品组合、对店面的布置甚至对租户本身的组合作出有效的改进，帮助租户提高了销售额并最终使自己从中受益。集团在怡丰城实行一分为二的租金结构，一部分是较低的固定租金，另一部分是与租户总营业额成比例的变化租金。这就把集团与租户的权益密切所联系在一起。

我们已经看到了怡丰城营业额的上升，同比2006年10月至2007年3月，在2007年10月至2008年3月的六个月里怡丰城的营业额增加了13%。预计来年的增长趋势也将相似。

在来年一旦我们用丰树印中基金的筹集资金接手位于北京中央商务区的一栋办公楼，我们将积极着手于该办公楼的增值工程。我们有理由相信通过采取有效的资产增值行动，该办公楼的租金价格将会有所提高，并将在这精选地区吸引众多对优质商务空间有较大需求的租户，特别是来自于金融和专业服务界的租户。

海外分支机构

中国

上海

上海丰树管理咨询有限公司
Unit 801, Level 8, Azia Centre,
1233 Lujiazui Ring Road, Pudong New District
Shanghai 200120
People's Republic of China
Tel: (86) 21 5840 0658
Fax: (86) 21 6887 1608

北京

Unit 08 & 09, 6th floor, Office Tower 1
China Central Place, No.81, Jianguo Road,
Chaoyang District,
Beijing 100025
People's Republic of China
Tel: (86) 10 5969 5600
Fax: (86) 10 5969 5633

越南

胡志明市

Mapletree Vietnam Management Consultancy Co., Ltd.

No. 8, Dai Lo Huu Nghi
Vietnam Singapore Industrial Park
Thuan An District, Binh Duong Province
Vietnam
Tel: (84) 650 743 898
Fax: (84) 650 767 462

马来西亚

吉隆坡

Mapletree Logistics Asset Management (M) Sdn. Bhd.

A-18-5, 18th Floor
Northpoint Office, Mid Valley City
1 Medan Syed Putra Utara
59200 Kuala Lumpur
Malaysia
Tel: (603) 2283 3128
Fax: (603) 2283 6128

香港

香港

丰树物流管理(香港)有限公司
Suites 2001-2, 20/F
Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai
Hong Kong
Tel: (852) 2918 9855
Fax: (852) 2918 9915

印度

清奈

HarbourFront Management Consultancy Private Limited

Suite 608, MLS Business Centre, Kuppu Arcade
No 4 Venkatanarayana Road, T. Nagar
Chennai 600017
India
Tel: (91) 4443 929 128
Fax: (91) 4443 929 001

日本

东京

Mapletree Investments Japan Kabushiki Kaisha

Pacific Capital Plaza 9F
4-8-6 Roppongi, Minato-ku
Tokyo, Japan 106-0032
Tel: (81) 3 5771 3488
Fax: (81) 3 5771 3496