

一路卓越，更创佳绩

丰树产业私人有限公司

2010/2011年年度报告



丰树凭借取得持续稳定及高回报的辉煌纪录，在发展集团业务上占据优势，通过结合房地产开发和资本管理技能的轻资产商业模式，大力拓展业务规模。

丰树集团总部位于新加坡，是一家侧重于亚洲房地产开发、投资和资本管理的龙头企业。作为开发商，丰树的业务集中在物业改造并将其提升为高收益的房地产项目。对大型综合用途的开发项目，丰树利用这些物业固有的优点，进一步开发改造，使之焕然一新、重放异彩，从而实现该房地产的大幅增值。

丰树管理着三个私募房地产基金和三个在新加坡上市的房地产投资信托，市场资本总额为54亿新元*。集团自有和托管的资产总值高达154亿新元*，涉及广泛的房地产平台，包括写字楼、物流、工业、住宅和零售/生活娱乐物业。

* 截至2011年3月31日



亚历山大分销园仓库 (Alexandra Distripark warehouses)

类型	: 轻型工业	
竣工年份	: 1978年	
建筑面积	: 1,743,768平方英尺	
可出租面积	: 1,280,077平方英尺	
出租率	: 41%	(截至2007年9月)
价值	: 1.862亿新元	(截至2008年3月31日)



丰树商业城 (Mapletree Business City) (封面照片)

类型	: 写字楼/商业园	
竣工年份	: 2010年	
建筑面积	: 1,982,376平方英尺	↑ 13.7%
可出租面积	: 1,723,068平方英尺	↑ 34.6%
出租率	: 81%	(截至2011年3月)
价值	: 10.35亿新元	↑ 455.9% (截至2010年11月30日)

目录

1	一路卓越, 更创佳绩
2	主席致辞
6	集团总裁专访
10	董事会
12	执行管理委员会
14	中国首席管理人员

16	年度要点
18	财务回顾
44	特写: 卓越的房地产开发
48	奖项与赞誉
	我们的分支机构

一路卓越, 更创佳绩

更卓越的业绩表现 (2010财年)

托管资产
(Managed Assets)
S\$7,903.2m

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑30.1%

自有资产
(Owned Assets)
S\$7,518.3m

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑9.6%

服务费收入¹
(Fee Income)
S\$127.5m

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑50.2%

息税前利润+联营公司
的利润份额 (EBIT + SOA)
S\$519.5m

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑54.0%

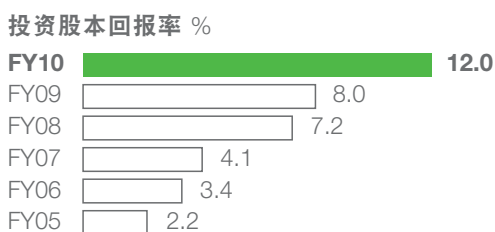
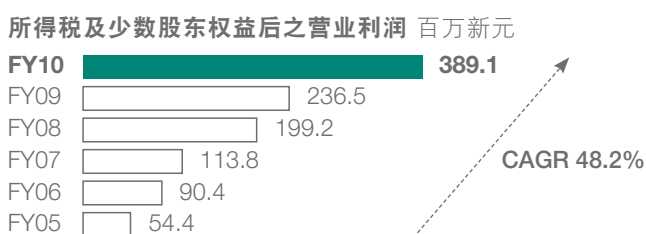
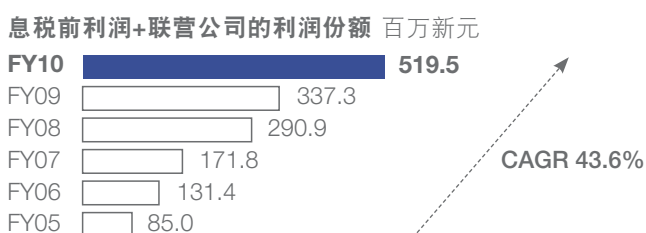
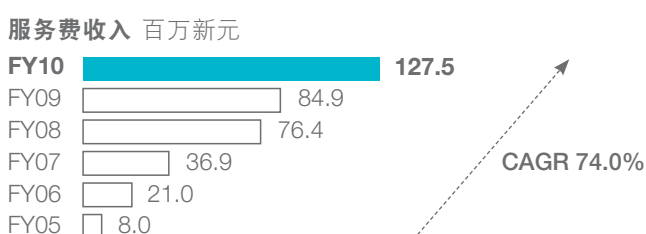
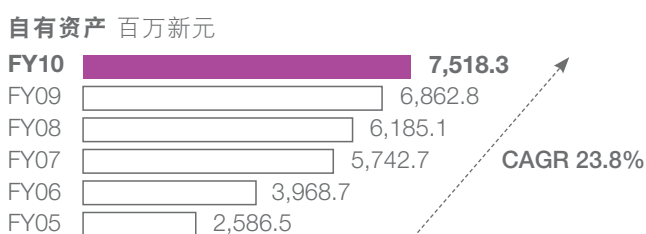
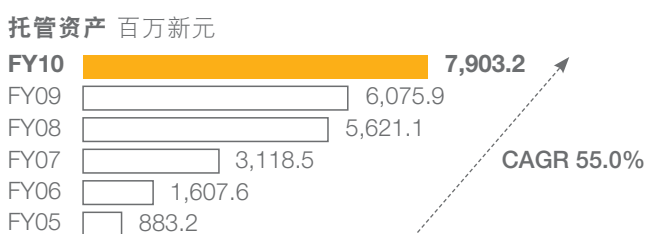
所得税及少数股东权益
后之营业利润
(Operational PATMI)
S\$389.1m

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑64.5%

投资股本回报率
(ROIE)
12.0%

增长率
(2009财年 - 2010财年)
↑50.0%

业绩逐年增长 (2005财年 - 2010财年)^{2,3}



¹ 服务费收入包括联营公司服务费收入的份额。

² FY是指财政年度。

³ CAGR是指复合年增长率。



“今天，回顾过去五年来的业绩表现，丰树证实了其商业模式和策略的稳健性。” 郑维荣

丰树产业私人有限公司（简称丰树或集团）的成功之路是从接管了新加坡港务局（PSA）的房地产资产之后开始的。大约在2004-05年间，公司采纳了一个新的商业模式，充分利用其主要优势和新出现的机会。彼时的目标是基于为投资者创造持续丰厚的回报，要成为新加坡乃至整个亚洲的房地产龙头企业。

今天，回顾过去五年来的业绩表现，丰树证实了其商业模式和策略的稳健性。集团2006财年自有和托管的房产资产总额为56亿新元，而2010财年达到154亿新元，增长近两倍。同时，所得税及少数股东权益后之营业利润（Operational profit after tax and minority interests “Operational PATMI”）从9,040万新元（2006财年）增长至3.891亿新元（2010财年），涨幅达三倍。另一项成就是丰树联营公司和合资企业的利润份额（share of profit from associates and joint ventures “SOA”）增加六倍多，从2006财年的3,440万新元增加到2010财年的2.455亿新元。过去五年，我们的投资股本回报率（return on invested equity “ROIE”）也从3.4%上升到12%，使我们成为业绩最稳健，回报最高的房地产公司之一。尽管在2008-09年间全球经济由于信贷危机而出现衰退，我们仍然乘风破浪，获得如此骄人业绩。

自有和托管的总资产从2006财年的56亿新元增长至2010财年的154亿新元，增长率达175.0%。

↑ 175.0%

集团的商业模式卓有成效。该模式结合了丰树的三个主要优势。首先，丰树作为一家投资公司，能够掌握房地产行业的复杂性并抓住可能被他人忽略的良机；其次，丰树作为资本管理经理人，能够不断创造价值并同时得到投资者的一贯信赖；最后，集团最根本的优势是作为一个优秀开发商，开发了如怡丰城（VivoCity）和丰树商业城（Mapletree Business City）等一流的项目。

2010财年是一个好年头

在该财政年结束之时，让我们回顾一下公司在2010财年的财务表现。我很高兴地宣布丰树集团又取得一个丰硕之年。集团的收入增长30%，从2009财年的4.535亿新元增长至2010财年的5.902亿新元。在2010财年运作完首个完整年度的丰树安顺大厦（Mapletree Anson）以及于2010年4月1日取得临时入伙准证（temporary occupation permit）的丰树商业城全面提高了集团新加坡物业的租金和出租率。我们在2010年还收购了Pacific Place，一座位于越南河内的酒店式公寓暨写字楼和零售发展项目。集团在日本的资产组合也增加了各项物流和工业物业。总之，这些收购事项提高了集团的海外收入。服务费收入（fee income）占集团收入的比例也增长到21%，显示出集团发展其房地产资本管理业务的成功。

2010财年，集团的所得税及少数股东权益后之利润（profit after tax and minority interests “PATMI”）相比2009财年的3.938亿新元大幅增长了90%，达到7.467亿新元。这来源于其他经营性资产、新加坡资产组合估值增值、丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust “MIT”）上市实现收益以及出售中国北京丰树大厦（Mapletree Tower）的贡献。更重要的是，2010财年所得税及少数股东权益后之营业利润从2009财年的2.365亿新元增长至3.891亿新元，增幅为65%。主要原因是物业表现更为强劲、服务费收入的增加，丰树工业信托上市的收益，加上各业务部门收入的全面增长以及有效的成本管理，推动所得税及少数股东权益后之营业利润强劲的增长。综合过去几年的表现，集团在过去五年的所得税及少数股东权益后之营业利润实现卓越的复合年增长率（compounded annual growth rate “CAGR”），增速为48.2%。

上一财年结束时，丰树的资产负债表表现强劲。截至2010财年，集团的总资产为96.831亿新元，较2009年增长11%，2010财年股东权益增长了14%至58.249亿新元。集团的所有者权益合计增长了14%至59.916亿新元，而2009财年为52.487亿新元；全年现金同比2009财年的1.748亿新元增长了59%，金额增至

2.774亿新元。丰树商业信托（Mapletree Commercial Trust “MCT”）于2011年4月27日上市后（财政年度结算日后事项），集团的净债务降低至5.75亿新元（2010财年丰树商业信托试算报表）。负债对所有者的比率也下降到0.093倍（所有者权益）或0.090倍（调整后所有者权益）。这些为丰树将来进一步的发展奠定了良好的财务基础。

重点事项

集团在2010财年还见证了几件具里程碑意义的事件。其中最令人瞩目的是丰树工业信托于2010年10月21日在新加坡证券交易所上市。上市之时，丰树工业信托的首次公开招股发行是新加坡房地产投资信托（S-REIT）中最大型的¹。此次招股发行涵盖了2008年向裕廊集团（JTC Corporation）收购的物业，以及之前由丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund “MIF”）拥有的另外六栋新加坡轻工业物业，使得丰树工业信托获得了38倍的认购额，上市募集资金达9.386亿新元。截至2011年3月31日，丰树工业信托的市场资本总额上升13%，从13.6亿新元增长至15.4亿新元，每单位收益分配（distribution per unit “DPU”）为11%高于上市时预测。在其首个财政年度（2010年10月21日至2011年3月31日），丰树工业信托为其基金持有人带来16.6%的回报。



丰树安顺大厦（新加坡）在2010财年运作完首个完整年度。



丰树商业城（新加坡）于2010年4月1日获得了临时入伙准证。

¹ 在2010财年结束之后，集团的第三个房地产投资信托丰树商业信托于2011年4月27日上市，募集所得款项共计9.495亿新元，而丰树工业信托为9.386亿新元。

主席致辞

集团于2011年3月成功出售丰树大厦，这可算是资金管理业绩中的另一个亮点。资产出售为丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund “MIC Fund”）的投资者带来的内部回报率（internal rate of return “IRR”）为19%。此外，尽管由于全球信贷危机，市场条件十分严峻，但我们的经理人仍有能力在15个月内将大厦的出租率从最初的5%提高至70%，同时还积极地实施大厦改造工程。经过辛苦的努力，丰树能够在不到三年之内，实现全周期的价值创造，至此使集团从此次物业的投资中取得重大收益。

其他业务

对于集团的上市物流平台而言，丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust “MLT”）表现卓越，本财年通过收购资产取得增长。于2010财年²，丰树物流信托取得收入和可分配收入的双增长，分别为2.189亿新元和1.301亿新元，而前一年分别为2.068亿新元和1.179亿新元。增长的主要原因是由于一年内完成的收购事项以及现有稳定资产组合带来的收入。年内，丰树物流信托进行了14项收购，净物业收益率介乎7-10%之间。尽管竞争环境日益激烈，但丰树物流信托仍然能够扩大其资产组合，在七个国家共计管理的物业数量为98个。此外，丰树（丰树物流信托的赞助方）正在开发近130万平方米的物流项目，遍及中国、日本、越南和马来西亚，

价值约为3亿至5亿新元。2010财年，丰树物流信托的每单位收益分配为6.09新分，前一年为6.02新分。截至年底，丰树物流信托的每单位资产净值为0.85新元，而自2005年起投资基金的单位持有人的总回报约为62%。

集团的区域投资业务也取得了重大进展，并在年内通过丰树印度中国基金在中国完成两个收购事项。首先收购的是佳程广场（Gateway Plaza），位于北京中央商务区的甲级写字楼，价值为4.26亿美元。该投资项目已实现大幅升值。继佳程广场的收购后，丰树于2011年3月31日收购永银大厦（Silver Court），总投资额为3.58亿美元。永银大厦是坐落在上海中央商务区的综合用途物业，包括写字楼、酒店式公寓和零售空间。这是丰树印度中国基金收购的第五项资产。同时，丰树印度中国基金的其他投资项目未来城（Future City）住宅开发项目、西安怡丰城（VivoCity Xi'an）和南海富丰新城（Nanhai Business City）住宅开发项目进展顺利。西安怡丰城是新加坡以外的第一个怡丰城购物中心，于2011年4月29日进行了试营业，出租率超过70%。未来城的住宅开发项目出售率超过90%。南海富丰新城的住宅开发项目铂丽锦麟（Mayfair）的首期几乎售罄，并刚刚在2011年6月推出二期发售。

“随着我们的房地产组合和开发项目的不断发展，我们深知在兼顾业务和财务表现时，也应为社会发展和环境保护做出贡献。”

尽管中国仍然是新加坡以外的主要业务市场，集团同时也加紧推进亚洲其他地区的房地产基金管理和开发投资组合的发展。其中一个市场为越南。2010年，集团在河内收购了可称为该城市最好的甲级写字楼、零售及酒店式公寓综合大楼 Pacific Place。集团也准备开始在胡志明市开启首个开发项目。这将包括一个综合用途大楼，集写字楼和酒店式公寓，以及在越南的首个怡丰城购物中心。该项目的总成本为3.7亿美元。

长期投资

随着我们的房地产组合和开发项目的不断发展，我们深知在兼顾业务和财务表现时，也应为社会发展和环境保护做出贡献。于2010财年，集团实施一个框架结构，以便更好协调社会责任与业务运营，以及作出核心业务决策时更全面地考虑社会和环境因素。配合该框架，集团已从2010财年利润中预留200万新元，用于丰树 Shaping & Sharing 计划 (Mapletree Shaping & Sharing Programme)。预算来自年度承诺，即年度集团所得税及少数股东权益后之利润达3亿新元，丰树将为该计划预留100万新元。如所得税及少数股东权益后之利润超过3亿新元，将预留200万新元。一个高级别委员会将负责监督该计划的运作。该委员会成员包括集团旗下公司的董事会代表，以及丰树的集团

总裁和集团首席企业事务总监。为激励员工承担更多社会责任，丰树已委任员工志愿者组建一个秘书处，协助该委员会确定和实施方案。

2011年4月7日在日本发生的毁灭性地震和海啸后，丰树向日本仙台市重建工作捐资100万新元。丰树物流信托的仙台中心 (Sendai Centre) 位于震区附近，但仅轻微受损。该捐款数目是在前面描述的年度预算分配之外的项目，充分证明了集团对日本市场的长期投资承诺。

我们的员工

展望新的一年，我代表管理层与董事会，郑重感谢集团遍及亚洲的超过1,000名员工。为满足不断增长的业务需求，我们的员工数量与日递增。尽管面临着变动的挑战和压力，我们的员工始终为集团再度取得另一个靓丽的全年业绩而努力工作。由于公司的不断扩展，丰树对新加坡的业务进行整合，于2011年2月搬进集团新的旗舰写字楼——丰树商业城。该写字楼的精心设计创造出一个利于环保的办公环境，其室内设计一举荣获新加坡建设局 (Building and Construction Authority) 颁发的绿色标志白金奖 (Green Mark Platinum Award)。由于集团的不断发展，集团也扩大了在上海的办事处，而北京办事处也搬进佳程广场的新办公室。此外，本人谨借

此机会代表董事会成员，欢迎黄钢城先生在2010财年回归我们的董事会。黄先生曾于2006-09年在丰树的董事会任职，他的丰富经验和敏锐的商业触觉受到大家的肯定和重视。黄先生担任丰树的董事及投资委员会成员，我们期待他再次为丰树作出贡献。同样，我也要感谢我的董事会同仁在去年为公司和管理层作出的宝贵贡献和提供的明智建议。

展望未来，丰树将继续在新加坡、中国、日本、印度和越南拓展业务。这些国家对优质商业、物流、工业、住宅及综合用途的物业需求强劲。与此同时，集团也会致力于发掘新的市场机会，比如韩国等地。我们热诚期待2011财年将众望所归，成为另一个丰收之年。

此致，



郑维荣
主席



丰树为日本仙台市的重建工作捐款100万新元。图为2011年4月7日，仙台市副市长稻稟信義先生（右）接受丰树日本首席执行官王泽雄先生的捐款。



丰树商业城的新建环保办公室的室内设计荣获新加坡建设局颁发的绿色标志白金奖。

² 丰树物流信托的财政年度为2010年1月至12月。



“凭借新加坡经济将飞速增长的预测，丰树涉足的房地产行业前景一片光明。就此而言，我们已建立了一个相当大的资产组合，可出租面积共计近500万平方英尺。” **邱运康**

问：您能否对集团的经营目标和战略做一个详细的说明吗？

我们的整体经营目标十分明确，就是为我们的股东和投资者持续提供稳定、可靠和较高的回报。这个原则高于一切，指导我们的投资和经营决策。

大家都知道，房地产业务具有周期性。我们侧重于提供稳定和可靠的回报，以减轻周期性对地产业务的影响。为了达到这个目标，我们采纳了轻资产商业模式，以大量的服务费收入作为我们稳定的收入来源。

问：集团如何做到将重点放在其目标和战略上？

我们使用六个关键业绩指标（key performance indicators），帮助监控集团的业务进展和表现：

- 经营管理资产（assets under management “AUM”），作为我们业务规模的衡量。
- 经营管理资产比率（AUM ratio），即自有和托管资产的比例。由于服务费收入来源于托管资产，其目的是增加该部分在资产组合中的比例。

息税前利润+联营公司的利润份额（earnings before interest and tax + share of associates “EBIT + SOA”）从2009财年的3.373亿新元增长至2010财年的5.195亿新元，增幅为54.0%。

↑ 54.0%

- 服务费收入 (fee income)，作为我们的资本管理业务的衡量指标。
- 息税前利润+联营公司的利润份额 (earnings before interest and tax + share of associates “EBIT + SOA”)，作为衡量集团整体盈利能力和投资活动的指标。
- 投资股本回报率 (return on invested equity “ROIE”)，作为我们部署资源效率的基准以及为我们的股东和投资者产生实际现金回报的基准。
- 净资产复合年增长率 (net asset value compounded annual growth rate “NAV CAGR”)，作为衡量我们为股东提供净资产增长的指标。

2009年，我们为每一个关键业绩指标设定了五年期的目标。有关五年期的目标的详情载于本报告的另一部分。大体上，我们的目标是到2014年使集团运营规模翻一番，经营管理资产达到200亿至250亿新元之间。更重要的是，要与我们增加总收入中服务费收入的比重这一目标相一致，旨在取得经营管理资产比率为2-3:1，也就是每一份自有资产，就相对有二到三份第三方资产。依据这种情况，直到2014年，年度服务费收入的目标将

上升至2亿到3亿新元，平均投资股本回报率为10-15%。

问：就您刚才提出的目标而言，公司在实现五年期目标的过程是否顺利？

是的，很顺利。2010财年，我们的经营管理资产总额达到154亿新元，距我们的目标经营管理资产范围的200亿至250亿新元只差距50亿新元。如果我们将丰树商业信托 (Mapletree Commercial Trust “MCT”) 的上市 (发生于2010财年结束之后) 考虑进来，则早已达到部分五年期的关键业绩指标的目标。例如，我们的经营管理资产比率已经上升到2.6:1 (其在2-3:1的目标范围内)；2010财年投资股本回报率已经达到12% (其在10-15%的平均目标范围内)；服务费收入已上升到约1.51亿新元，较2014年服务费收入目标仅低5,000万新元。我们坚信，公司将继续沿着同样的轨道，如期实现五年目标。

问：鉴于丰树侧重于发展其经营管理资产以及由此产生的服务费收入，是什么令丰树成为颇具吸引力的第三方基金经理人？

我们在结合房地产开发经验与资本管理能力方面具有竞争优势。

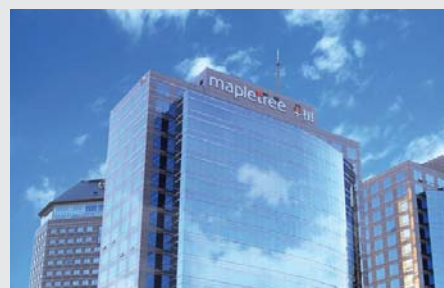
丰树在新加坡项目的表现使我们成为卓有信誉的开发商。更让我们感到自豪的是，我们通过类似怡丰城 (VivoCity) 和丰树商业城 (Mapletree Business City) 等项目，成功改造更新港湾和亚历山大区 (HarbourFront and Alexandra precincts)，并取得显著和长期的增值。为从相关资产创造出价值和萃取价值，我们执行开发和资产增值活动。这种内部的能力是将我们与一般私募基金经理区分开来的主要因素。

在资本管理方面，我们也在过去数年内创造出显著的记录。目前，我们管理着三个房地产投资信托 (real estate investment trusts “REITs”)，丰树工业信托 (Mapletree Industrial Trust “MIT”) 和丰树商业信托的上市是新加坡房地产投资信托 (S-REIT) 两个最大的首次公开招股发行，是我们发展房地产资本管理业务战略的一部分。

对于我们的私募基金，丰树工业信托在2010年的首次公开招股发行标志着丰树工业信托私募基金 (原本投资于前裕廊集团的资产组合) 的成功退出。我们取得的内部回报率 (internal rate of return “IRR”) 为每年19.1%，几乎为该基金的投资者达到1.5倍的权益乘数。此外，我们的私募基金丰树工业基金为丰树工业信托的首次公开招股发行提供了六



丰树通过诸如怡丰城等项目成功改造更新港湾区，实现显著和长期的增值。



北京丰树大厦的出售为丰树印度中国基金的私人投资者带来满意的回报。

座轻工业物业，连同其在丰树工业信托的私募基金的股权投资，丰树工业基金 (Mapletree Industrial Fund “MIF”) 锁定的内部回报率达到每年22.5%，为首次公开招股发行的投资者实现了1.6倍以上的权益乘数。此外，丰树印度中国基金 (Mapletree India China Fund “MIC Fund”) 于2011年初成功出售北京的丰树大厦 (Mapletree Tower)，产生了18.5%的内部回报率，为该基金的投资者实现1.6倍以上的权益乘数。我们的投资者对这些业绩相当满意。

所有这些能力加上提供较高回报的一贯业绩，使我们成为备受投资者青睐的合作伙伴。

问：您以前提到计划在中国、越南以及其他潜在的亚洲国家推出新的私募资金，并继续在亚洲市场寻求进一步增长。您能透露一些详细情况吗？

我们把重点放在具有增长潜力的亚洲，锁定几个重要的社会经济趋势。对中国、越南和印度等新兴市场而言，这些趋势包括：国内消费及出口带来经济的迅猛增长；人口数量和市场巨大，尤其是在中国和印度；以及富裕的中产阶级不断壮大和城市化不断扩大。这些趋势将持续增加对优质商业、住宅、工业和物流物业的需求。

对于亚洲的发达市场，我们的做法是确定我们可以提取价值的物业板块。例如，在日本，边缘位置的商业和办公空间需求正不断增加。这是一个呈现出强劲和稳定收益的资产类别。在物流方面，我们与侧重于定制 (Built-to-Suit) 设施的义藤忠集团 (ITOCHU Corporation) 设立的合资企业将继续寻求发展机会。韩国是我们正在慎重考虑的另一个市场。

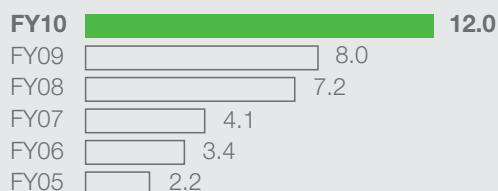
问：公司在新加坡住宅市场的计划是什么？

凭借新加坡经济将飞速增长的预测，丰树涉足的房地产行业前景一片光明。就此而言，我们已建立了一个相当大的资产组合，可出租面积 (net lettable area) 共计近500万平方英尺。

展望未来，偏向于办公室分散化的趋势对中央商务区以外的优质发展项目的需求将不断增加。

丰树商业城的成功证实了这一点，我们将继续在该领域寻找机会。此外，作为交通方便的国际性区域商业枢纽中心，新加坡对优质物流和工业设施的需求也将日益增加。

投资股本回报率 %



尽管我们将继续竞标新加坡的优质项目,但我们不会以牺牲盈利能力为代价而扩大规模。最后,我们将继续以我们的长远目标为导向,为我们的股东和投资者提供持续和稳定的回报。

问:年内是否有其他关键措施或发展项目需要强调?

随着我们在亚洲的业务拓展和市场地位的不断提高,我们积极关注的一个领域是协调公司的社会责任与业务增长。本人已强调,提供持续和稳定的回报是我们的长期企业目标。同样,作为一个负责任的企业,公司与经营所在社区的密切结合应视为长期伙伴关系的一部分。

为了推动此类型业务的可持续性,丰树今年已承诺从利润中拿出200万新元赞助丰树Shaping & Sharing计划 (Mapletree Shaping & Sharing programme)。展望未来,我们将作出年度承诺,即集团所得税及少数股东权益后之利润达3亿新元,丰树将为该计划预留100万新元;若集团的上述利润超过3亿新元,则追加另外100万新元。

更重要的是,集团已经采纳一个“CSSR”计划,代表着“企业和员工的社会责任”(corporate and staff social responsibility),

强调我们大力提高员工对该计划的参与和责任感的承诺。我们的宗旨是鼓励全体员工加入这个旅程,共同建立一个成熟和有社会意识的组织。

我们的确已在过去五年取得显著增长。例如,为满足日益增长的业务需求,集团员工人数已从2002年的200名增长至今日的约1,000名员工,遍布亚洲17个城市。在新加坡,我们最近进行了业务经营的整合,迁入丰树商业城的新办公室。此举提高了工作效率,也促进了信息交流。

随着我们继续发展业务和扩大人力资源,我们正在不断探讨如何更好地弥补沟通上的缺口和在整个集团建立极强的专业意识和公司文化意识。我相信我们的员工为自己成为丰树成长过程的一分子而引以为荣,并认同我们在过去五年取得的成就。本人想借此机会感谢他们所作出的贡献。有了员工们的投入和支持,我相信我们能实现对未来几年设定的宏伟目标。



2010年收购的佳程广场,是丰树印度中国基金的第四项资产。



由于市场越来越青睐优质资产,越南市场具有长期潜力。

董事会

郑维荣先生, 59岁 主席

郑先生是丰树产业私人有限公司(丰树产业)董事会主席。他也是丰树产业的行政资源和薪酬委员会及投资委员会主席。郑先生目前也兼任永泰控股有限公司副主席和新加坡机场航站楼服务有限公司主席(两家均在新加坡证券交易所上市)以及Wing Tai Malaysia Berhad(一家在马来西亚交易所上市的公司)的执行董事。

除了作为一名经验丰富的房地产开发商,郑先生也积极参与公共领域的活动。他目前是S. Daniels Plc和国家艺术理事会主席,参与推广全民力量,提升和开发增强经济和社会活力的艺术环境。

郑先生也是南洋理工大学董事会成员。他也曾担任新加坡旅游局(1993-2001年)、旧国会大厦有限公司(2002-2006年)和滨海艺术中心有限公司(2003-2005年)主席,并担任新加坡设计理事会创会会长(2003-2008年)。他还担任了市区重建局(1991-1994年)、建筑发展注册局(1992-1994年)和新加坡航空公司(1996-2004年)的董事。

郑先生曾是新加坡产业发展商公会前会长,目前仍是其顾问委员会的成员。新加坡政府就郑先生对国家作出的重大贡献,于2010及1999年分别授予其公共服务星章(BAR)和公共服务星章(BBM)。于2002年,他还获得了新加坡总统授予的旅游杰出贡献奖。于2009年,他获得法国共和国政府授予“Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres”。

李崇贵先生, 54岁 董事

李先生是丰树产业董事会成员以及丰树产业审计与风险委员会主席。他目前也是裕廊海港私人有限公司主席、虎航控股有限公司和新加坡邮政有限公司董事,以及淡马锡控股(私人)有限公司的公司顾问。

李先生此前曾担任中国外运股份有限公司、裕廊集团和PSB Certifications Private Limited董事。他也曾是新加坡国立大学商学院和亚太物流学院的顾问团成员,以及邦典置地私人有限公司的前总裁。在此之前,于1999至2005年间,李先生曾是Exel (Singapore) Pte Ltd亚太区总裁。在加入Exel之前,李先生曾在新加坡航空有限公司担任过多项高级职位。

马家和先生, 63岁 董事

马先生是丰树产业董事会成员以及丰树产业的审计与风险委员会、行政资源及薪酬委员会以及投资委员会成员。他也是丰树物流信托管理有限公司(Mapletree Logistics Trust Management Ltd)的主席以及公司审计与风险委员会成员。

同时,马先生是华丰股份有限公司和新加坡地铁公司的董事会成员和审计委员会主席。此外,他也是Nucleus Connect Pte Ltd、吉宝基建基金管理私人有限公司以及两家私募股本公司——即凯德中国发展基金私人有限公司和凯德中国发展基金II有限公司的董事。他还担任新加坡国立大学董事会成员之职位。

马先生曾是新加坡毕马威公司的高级合伙人,直到2003年退休为止。



曾荫培先生, 64岁
董事

曾先生是丰树产业董事会成员以及丰树产业审计和风险委员会成员。曾先生也是丰树商业信托管理有限公司 (Mapletree Commercial Trust Management Ltd) 主席。

同时, 曾先生是新创建集团有限公司 (一家在香港联交所上市最成功的基础设施和服务公司) 执行董事以及香港新世界第一巴士服务有限公司、城巴有限公司以及新世界第一渡轮服务有限公司的副主席和董事。此外, 他也是中铁联合国际集装箱有限公司的副主席。该公司是中华人民共和国铁道部的商业机构的合资企业。

在供职于新创建集团有限公司之前, 曾先生曾服务于香港警队38年, 他担任过许多重要职位, 包括2003年12月退休前担任警务处处长。

黄钢城先生, 63岁
董事

黄先生是丰树产业董事会成员以及丰树产业投资委员会成员。

他也是中国移动有限公司和中国工商银行股份有限公司的独立非执行董事以及新加坡国际港务集团有限公司的非执行董事。此前, 他曾担任星展银行有限公司副主席、星展集团控股有限公司董事、星展银行 (中国) 和星展银行 (香港) 主席。

黄先生从1967年至1999年期间分别担任过花旗银行、摩根大通和国民西敏寺银行的多项高级职位, 负责地区事务。他同时也曾是国立健保集团有限公司的非执行董事。他也曾在香港政府担任多项职位, 包括1993年至1998年在香港期货交易交易所任职。

王明明先生, 62岁
董事

高级律师王先生是丰树产业董事会成员以及丰树产业审计及风险委员会成员。王先生也是丰树工业信托管理有限公司 (Mapletree Industrial Trust Management Ltd) 主席。

王先生目前也兼任大华银行有限公司董事, Energy Market Company Private Limited和FSL信托管理私人有限公司主席, 以及新加坡律师协会会长。王先生是王律师事务所 (新加坡的一家大型律师事务所) 的创始人兼顾问。他是新加坡法律第30B章建筑业付款保障法案的认证仲裁员以及新加坡竞争上诉委员会成员。

邱运康先生, 49岁
集团总裁

邱先生是丰树产业董事会成员以及集团总裁。他也是丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司和丰树商业信托管理有限公司的非执行董事以及淡马锡国际特别项目高级常务董事。

邱先生于2003年加入丰树产业, 担任集团总裁。过去七年来, 在邱先生的领导下, 丰树集团已从一家以新加坡为中心的自有资产房地产公司, 转变成为一家拥有庞大且持续增长的资本管理业务、价值超过150亿新元的区域性企业。

邱先生还是新加坡国立大学董事会成员以及新加坡会计理事会的代理成员。在加入丰树产业前, 邱先生曾在嘉德置地集团担任过多项高级职位。



执行管理委员会

邱运康先生, 49岁 集团总裁

邱先生是丰树产业董事会成员以及集团总裁。他也是丰树物流信托管理有限公司 (Mapletree Logistics Trust Management Ltd)、丰树工业信托管理有限公司 (Mapletree Industrial Trust Management Ltd) 和丰树商业信托管理有限公司 (Mapletree Commercial Trust Management Ltd) 的非执行董事以及淡马锡国际特别项目高级常务董事。

邱先生于2003年加入丰树产业, 担任集团总裁。过去七年来, 在邱先生的领导下, 丰树集团已从一家以新加坡为中心的自有资产房地产公司, 转变成一家拥有庞大且持续增长的资本管理业务、价值超过150亿新元的区域性企业。

邱先生还是新加坡国立大学董事会成员以及新加坡会计理事会的代理成员。在加入丰树产业前, 邱先生曾在嘉德置地集团担任过多项高级职位。

黄民雄先生, 45岁 集团首席财务总监

黄先生负责管理丰树集团的财务、税务、资金、私募基金与投资者关系、风险管理和资讯科技业务等公司职能。他也是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、力宝-丰树印尼零售信托管理有限公司 (Lippo Mapletree Indonesia Retail Trust Management Ltd) 以及 Surbana 城镇发展基金私人有限公司的非执行董事。

在2006年加入丰树之前, 黄先生曾在亚洲的投资银行业服务超过14年, 其中最后10年供职于美林集团。

蔡兆才先生, 52岁 集团首席投资官 总裁, 区域投资

蔡先生对丰树集团的业务扩展实施战略监督。他还负责新加坡以外的商业及住宅房地产业务, 并兼任丰树物流信托管理有限公司总裁至2010年4月30日。目前, 他担任丰树物流信托管理有限公司的非执行董事。

在2002年加入丰树之前, 蔡先生曾在威新集团有限公司、腾飞私人有限公司、新加坡食品工业私人有限公司和大华银行有限公司等担任过高级职位。

潘国金先生, 48岁 总裁, 工业

潘先生领导集团的工业业务部门, 同时参与丰树房地产资本管理的多项活动, 如任职于丰树与马来西亚联昌组建的合资基金的投资委员会。潘先生也是丰树工业信托管理有限公司的非执行董事。

在加入丰树之前, 潘先生曾是淡马锡控股的常务董事, 负责各个行业 (电信、金融和运输) 的投资。在此之前, 他曾在新加坡和印尼多个私人机构 (从事股权和经济研究的机构) 担任过不同职位。



赖德涑先生, 40岁
总裁,
丰树物流信托管理有限公司

赖先生于2005年加入丰树, 担任丰树物流信托管理有限公司首席财务总监。他于2007年被委任为公司副总裁, 并于2010年获任执行董事兼总裁。

在加入丰树之前, 赖先生曾在银行业工作13年, 担任过马来西亚安联证券银行、阿拉伯-马来西亚证券银行 (Arab-Malaysian Merchant Bank Berhad) (现为AmlInvestment Bank Berhad)、施罗德投资以及马来西亚渣打银行等各个金融机构的高级职位。

谭国威先生, 42岁
总裁,
丰树工业信托管理有限公司

在担任丰树工业信托管理有限公司总裁之前, 谭先生是丰树工业业务部门的副总裁和首席投资官, 负责构筑、建立和管理在丰树新加坡和区域的房地产投资平台。

谭先生于2002年加入丰树, 至今在集团担任过多个职位。谭先生如今也是丰树工业信托管理有限公司的执行董事。在加入丰树之前, 他在新加坡港务集团担任过多项工程和物流管理职位。

黄莉云女士, 44岁
总裁,
丰树商业信托管理有限公司

黄女士于2010年加入丰树, 担任新加坡投资业务总裁, 负责集团的新加坡商业资产组合。她还负责监督新加坡丰树的市场营销、物业管理和建设开发部门。在丰树商业信托 (Mapletree Commercial Trust) 于2011年4月上市之后, 黄女士成为丰树商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。黄女士也担任马来西亚联昌丰树管理私人有限公司的非执行董事。

在加入丰树之前, 黄女士在嘉德置地集团担任过多项职位。

何成志先生, 43岁
集团首席企业事务总监

何先生负责丰树集团的行政、企业通讯、人力资源及法律等事务。何先生也曾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及丰树商业信托管理有限公司的联席公司秘书*。

何先生在Drew and Napier律师行开始其职业生涯, 担任诉讼律师。在2008年加入丰树之前, 他曾在美国的国际货币基金任职11年。



* 分别于2011年6月1日 (丰树物流信托和丰树商业信托) 以及2011年6月15日 (丰树工业信托) 辞任。

中国首席管理人员

卢仕先生, 50岁 首席执行官, 中国

卢先生在房地产行业有25年的经验, 包括在中国超过10年的管理和发展重要工程的经验。他于2005年作为中国区总经理加入丰树产业私人有限公司, 领导新成立的中国业务。从那时起, 他把丰树在中国只有一个上海公司发展成上海、北京和广州三间公司。2008年, 卢先生被提拔为中国首席执行官。

在卢先生的领导下, 丰树在中国的整体房地产总投资额增长显著, 涵盖在上海、北京、天津、无锡、佛山的物流、工业、写字楼、住宅、零售和综合物业。

在加入丰树之前, 卢先生是凯德置地北京总经理。

林美兰女士, 52岁 首席财务总监, 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总监, 负责全盘管理公司的财务、会计、投资、融资、投资关系等事物。

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

隋淑铭先生, 47岁 总经理, 资产管理及企业营销, 商业及住宅, 中国

隋先生自2007年加入丰树, 是中国资产管理及企业营销业务的总经理, 主要负责投资部内的资产管理及营销。隋先生所负责的项目包括上海的永银大厦、北京的丰树大厦和佳程广场、西安未来城以及佛山富丰新城等。

在加入丰树之前, 隋先生曾任职于凯德置业九年之久, 担任副总经理, 销售及市场营销, 曾涉猎住宅项目、零售租赁以及商务发展的销售工作, 与资产发展管理的工作。

冯雁女士, 42岁 总经理, 投资, 商业及住宅, 中国

冯女士于2007年加入丰树, 是中国投资部, 商业及住宅项目的总经理。冯女士主要负责投资、开发及管理丰树在中国的所有商业及住宅项目, 包括南海富丰新城, 南海怡丰城, 和上海的永银大厦等大型综合项目。

冯女士有着15年房地产行业的丰富工作经验, 主要涉及投资中介、物业、设备管理及咨询服务。在加入丰树之前, 冯女士曾任职戴德梁行投资董事会及设施管理董事。



邓炳强先生, 53岁
总经理, 发展管理, 中国

邓先生于2010年加入丰树担任丰树中国发展管理总经理, 主要负责管理中国的所有发展项目。邓先生所负责的项目包括西安未来城、南海富丰新城、怡丰城和北京佳程广场的装修改造等。

在加入丰树之前, 邓先生曾任职KPK工料测量公司董事。邓先生自2002年来到中国, 曾经管理多个大型项目。

曾耀辉先生, 42岁
总经理, 物流地产, 中国

曾先生2009年加入丰树, 担任集团在中国物流地产部的总经理。曾先生主要负责发掘及评估中国的资产投资, 将它们纳入丰树物流信托的房地产投资组合, 以及管理现有的物流资产。

曾先生在中国已有超过12年的房地产经验, 其中涉及到业务发展, 并购和多元化投资, 资产管理, 市场营销和租赁管理等。在加入丰树之前, 曾先生曾任职安博置业资产营运部副总裁。

陈强华先生, 42岁
总经理, 工业地产, 中国

陈先生于2009年加入丰树, 并于2011年被提升为中国工业地产业务总经理。陈先生负责发掘及评估中国工业领域的合适投资机会。在这两年间, 他带领团队参与了多个中国商业投资项目, 包括2010年成功收购的佳程广场, 及2011年圆满完成了丰树大厦的境内股权转让交易。

陈先生在加入丰树之前, 曾在美国通用电器金融公司担任收购与兼并总监。



年度要点

2010年5月

丰树物流信托 (Mapletree Logistics Trust “MLT”) 宣布, 赖德涑先生接任蔡兆才先生的总裁职位, 而蔡先生获委任为丰树集团首席投资官和区域投资总裁。黄美莲女士接任赖先生一职, 获委任为丰树物流信托的首席财务总监。

2010年6月

丰树物流信托以优先购买权 (right of first refusal), 以640万美元向丰树产业收购平阳丰树物流中心 (Mapletree Logistics Centre in Binh Duong), 确立其在越南的市场地位。丰树物流信托也以优先购买权基础, 通过向丰树以14.9亿日元收购仙台中心 (Sendai Centre), 从而巩固其在日本的市场地位。

2010年7月

丰树印度中国基金 (Mapletree India China Fund “MIC Fund”) 发售铂丽锦麟 (Mayfair) 的首期住宅, 其中包括南海富丰新城 (Nanhai Business City) 内三幢住宅单位。发售十分成功, 结束时达到接近100%的认购率。

2010年8月

丰树印度中国基金顺利完成并交付西安未来城第一幢和第二幢800多套公寓单位。

丰树物流信托以5,300万新元收购位于大成道的Natural Cool Lifestyle Hub, 成为其在新加坡的第50项物业和整个资产组合中的第87项物业。

2010年9月

丰树物流信托以280亿韩元在韩国收购第二项物流物业Multi-Q中心。丰树物流信托同时扩大其在日本的足迹, 以130亿日元收购日本的三项物业, 分别是Iwatsuki中心、Iruma中心和Noda中心。

丰树在中国推出其第10个物流设施, 丰树天津空港物流园区 (Mapletree Tianjin Airport Logistics Park)。这标志着, 除了天津港海丰保税物流园 (Tianjin Port HaiFeng Bonded Logistics Park) 之外, 丰树在天津拥有了第二个物流基地。

丰树开始在越南北方建造第一个物流园区——丰树北宁物流园 (Mapletree Bac Ninh Logistics Park), 占地55公顷。到目前为止, 已建成空间为18,250平方米, 另外36,500平方米预期将于2012年第一季度竣工。

丰树商业城 (Mapletree Business City) 进入了著名的2010 Marche Internationale de Professional d’Im Mobilier (MIPI) Asia大奖绿色建筑类别 (Green Buildings category) 的决赛名单。

2010年10月

丰树工业信托 (Mapletree Industrial Trust “MIT”) 于2010年10月21日成功上市, 投资组合涵盖70项物业, 价值22亿新元 (截至2011年3月31日), 净可出租面积共计110万平方米。丰树工业信托的首次公开招股发行是新加坡最大的房地产投资信托首次公开招股发行, 获得散户和机构投资者38倍的认购, 融资总额为9.386亿新元。

在向其单位持有人优先发售后, 丰树物流信托以其筹措的自有资金, 上市发行371,655,224个新单位。

丰树商业城的先进节能、节水和有效设计获得新加坡Trane节能先锋奖 (Trane Energy Efficiency Leader Award), 以嘉许其在新加坡环境的可持续发展上取得的成就。

2010年11月

丰树物流信托宣布扩大其资产组合, 收购第95项新加坡物业Liang Huat大厦, 收购价为5,500万新元。

2010年12月

丰树完成丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City @ Binh Duong) 1A期的建设, 该商业园区占地面积75公顷, 位于越南平阳省, 其中包括预建标准商业空间



南海富丰新城的铂丽锦麟住宅项目的首期几乎售罄。



越南北部丰树北宁物流园透视图。



樟宜商业园的The Signature物业是丰树工业信托的资产组合中70个工业资产之一。

(Ready Built Business Space) 1000系列的五个单位现房, 一个4,000平方米定制 (Build-to-Suit) 数据库以及配套基础设施, 如内部道路和相关的地下服务设施等。

联昌丰树房地产基金1 (CIMB Mapletree Real Estate Fund 1 “CMREF1”) 推出发售的33个坐落在檳城斯里丹絨檳榔豪华单位。这些单位预计将在2013年第一季度竣工。

亚历山大零售中心 (Alexandra Retail Centre) 为港务大厦 (PSA Building) 的新零售垫楼, 正在进行资产改造提升, 并荣获新加坡建设局 (Building and Construction Authority of Singapore) 颁发的绿色标志金奖 (Green Mark Gold Award)。

2011年1月

丰树工业信托宣布其首个季度财务业绩, 每单位收益分配 (distribution per unit “DPU”) 为1.52新分, 较预测高出13.4%。2010年10月21日 (上市日期) 至2010年12月31日期间, 丰树工业信托即取得了92.3%的较高平均出租率, 也取得了较高的平均租金。

联昌丰树房地产基金1与Prima Prai Sdn Bhd签署了买卖协议, 收购檳城威斯利省 (Seberang Prai) 的大人霸级市场 (Giant hypermarket) 收购价格为3,050万

令吉。联昌丰树房地产基金1也开始为马来西亚八打灵再也的Jaya Shopping Centre的下部结构和上层结构工程进行重建。

怡丰城 (VivoCity) 获选为AsiaOne最佳选择奖项 (People’s Choice Awards) 的三大购物中心之一。该奖项意味着怡丰城是新加坡和区域内公众认同的最佳品牌和产品。建设历史已达33年的港湾中心 (HarbourFront Centre) 获新加坡建设局颁发的绿色标志白金奖, 所在类别为“现有建筑”。

2011年2月

联昌丰树房地产基金1已获得位于马来西亚吉隆坡的共管公寓Papillon的适于作业证书 (Certificate of Fitness), 该公寓共有225个单位。联昌丰树房地产基金1已全数承购该项目。

联昌丰树房地产基金1完全出售其于Future Park Leasehold Property Fund (一个在泰国证券交易所上市的物业基金) 的股权。

丰树在中国的第一个怡丰城零售发展项目——西安怡丰城取得72%的可出租面积, 而且新潮时装零售商H&M也成为租客之一。这是H&M在华中和西安的首个专卖店。

2011年3月

丰树工业信托宣布其2010财年第四季度财务业绩 (即2011年1月1日至2011年3月31日), 每单位收益分配为1.93新分, 较早前预测高出9.7%。出租率较高, 平均租金增加以及强劲的续约租金的上升令租金收入实现增长。

丰树正式将丰树商业城@平阳的定制数据中心大楼交付给VNTT公司 (一家越南电信公司)。下一个阶段建设的工业及商业园区空间为13,000平方米, 已成功招标。

丰树在东京收购另外两项物业, 作为规划中的丰树日本商业空间基金 (Mapletree Japan Business Space Fund) 的种子资产。

怡丰城被印度购物中心时讯杂志评选为全球十大必往购物中心之一, 该杂志是印度的零售商、商场经营商和购物中心开发商的贸易渠道。

怡丰城因其为顾客提供的优质服务, 而获得新加坡标新局 (SPRING Singapore) 颁发的“新加坡服务素质级”鉴定证书 (Singapore Service Class “S-Class” status)。



马来西亚八打灵重新开发的再也Jaya Shopping Centre透视图。



怡丰城被印度购物中心时讯杂志评选为全球十大必往购物中心之一。



IXINAL Monzen Nakacho大厦是丰树日本商业空间基金的种子资产之一。

财务回顾

损益表 (截至3月31日的财年) 百万新元

	2007 (FY06)	2008 (FY07)	2009 (FY08)	2010 (FY09)	2011 (FY10)
收入	216.6	365.6	444.9	453.5	590.2
其他收益、财务费用、联营和合资企业 利润份额前之利润	109.0	146.9	238.9	272.2	348.2
其它收益 / (损失)	1,183.0	1,090.1	(84.9)	152.6	373.4
净财务费用	(11.4)	(26.0)	(46.8)	(62.9)	(74.7)
联营公司和合资企业的 利润份额	34.4	74.1	99.8	87.3	245.5
所得税及非经营性项 目前之利润 ¹	120.0	145.8	237.1	274.8	461.2
所得税前利润	1,315.0	1,285.1	207.0	449.2	891.9
所得税费用	(201.6)	(185.1)	(3.8)	(52.2)	(123.5)
非控制权益	(39.8)	(59.0)	7.1	(3.2)	(21.7)
所得税及少数股东权益后之利润	1,073.6	1,041.0	210.3	393.8	746.7
所得税及少数股东权益后之营业利润 ²	90.4	113.8	199.2	236.5	389.1

¹ 非经营性项目包括投资性房地产之重估损益、按照市价对公允价值进行的调整、负商誉、产权稀释造成的损失等。

² 所得税及少数股东权益后之营业利润是指从集团各种经营活动中所取得的净利润, 主要包括房地产的租赁和销售、资本管理费的收入, 以及与房地产相关的资产和/或证券的投资等。任何投资处置的收益均基于相关的投资成本而计量。汇兑损益、金融衍生工具和可供出售的金融资产的公允价值调整(依据FRS 39)、未实现的收益或损失(尤其是未实现的投资性房地产重估之损益)、负商誉及产权稀释造成的损失等并不包括在内。

为了加强可比性, 已将所持有的丰树中国印度基金下的资产减资收益纳入了2008财年的所得税及少数股东权益后之营业利润。

资产负债表 (截至3月31日的财年) 百万新元

	2007 (FY06)	2008 (FY07)	2009 (FY08)	2010 (FY09)	2011 (FY10)
投资性房地产					
- 已完工房产	3,716.4	4,610.4	4,660.7	5,408.6	7,042.5
- 再开发中房产	-	318.9	582.9	1,058.6	26.9
- 持有待售住宅投资房产	-	-	-	-	16.3
开发中房产	157.7	625.7	758.5	186.8	175.7
固定资产	4.4	5.8	7.8	5.9	12.4
待售开发中房产	29.8	44.8	-	-	-
联营公司及合资公司投资	378.4	466.3	1,371.7	1,661.2	1,731.9
现金和现金等价物	186.9	441.3	436.9	174.8	277.4
其它资产	59.2	307.7	202.1	263.2	400.0
资产总额	4,532.8	6,820.9	8,020.6	8,759.1	9,683.1
借款 / 中期债券	534.8	1,591.7	2,499.8	2,757.8	2,832.6
递延所得税负债	201.8	359.4	326.2	349.5	432.0
其它负债	193.6	251.3	360.0	403.1	426.9
负债总额	930.2	2,202.4	3,186.0	3,510.4	3,691.5
净资产	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7	5,991.6
股东权益	3,439.1	4,411.4	4,670.7	5,095.2	5,824.9
非控制权益	163.5	207.1	163.9	153.5	166.7
所有者权益合计	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7	5,991.6
净资产价值	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7	5,991.6
调整后净资产价值¹	3,790.3	4,970.8	5,154.0	5,588.2	6,413.4

¹ 在根据新加坡会计准则 (Singapore Financial Reporting Standards/SFRS) 编制集团的财务报表时, 集团采用了投资性房地产的公允价值模式。根据该模式, 集团以租赁土地形式而持有的投资性房地产是按照独立估算师确定的公开市值计量。集团目前拥有多项此类房产, 出售非贸易性房产之收益无须缴纳企业所得税。根据过去的趋势, 集团历年来都没有缴纳过因出售此类房产而产生的企业所得税款。如无须计提递延税, 那么这些数字将会是资产净值。

财务要点

- 2010年10月21日，丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust “MIT”）在新加坡证券交易所上市，首次公开招股发行价格为每股0.93新元，总共募集大约9.386亿新元¹。首次公开招股发行获得了投资者强烈响应，总申购资金201亿新元，约为总认购额的38倍，资产组合包括于2008年向裕廊集团收购的物业以及此前由丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund “MIF”）所拥有的六栋新加坡轻工业建筑物。
- 丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund “MIC Fund”）于2011年3月以13亿元人民币售出位于北京的丰树大厦（Mapletree Tower），取得自有资金内部回报率（internal rate of return “IRR”）为18.5%，投资回报倍数达1.6倍。
- 丰树商业城（Mapletree Business City）于2010年4月1日取得临时入伙准证，截至2011年3月31日，已取得81.3%的承诺出租率。
- 售出非核心自存业务产业Lock+Store，净售出价为2,330万新元，获益1,460万新元。
- 2010财年所取得的所得税及少数股东权益后之利润（profit after tax and minority interests “PATMI”）为7.467亿新元，较2009财年增长了90%，即3.529亿新元。其原因可以归结为由于丰树工业信托的上市而实现的新增经营性资产和收益，以及出售位于中国北京的丰树大厦而产生的收益。
- 2010财年所取得的所得税及少数股东权益后之营业利润为3.891亿新元，较上一财年取得的2.365亿新元高出1.526亿新元，即65%。
- 2010财年的收入为5.902亿新元，较2009财年的4.535亿新元增长了30%。主要原因是新加坡新的商业发展项目的竣工、位于日本工业地产的收购、位于越南的集办公、零售和酒店式公寓楼于一体的综合性物业的收购、新加坡投资性房地产的租金和出租率的增长以及集团服务费收入（fee income）和资本管理平台产生的服务费收入的增加。
- 收入增长稳定，从2006财年的2.166亿新元增长至2010财年的5.902亿新元，复合年增长率（compounded annual growth rate “CAGR”）约为28.5%。
- 投资股本回报率（return on invested equity “ROIE”）²从2009财年的8.0%增长至2010财年的12.0%。稳固增长的投资股本回报率反映了集团正不断地增加其业务的运营回报。股本回报率（return on equity “ROE”）也从2009财年的8.1%增长至2010财年的13.7%。
- 自有和托管的房地产资产从2006财年的56亿新元增长至2010财年的154亿新元，涨幅为1.8倍。
- 为回馈业务经营所在的社区，丰树承诺以200万新元用于丰树Shaping and Sharing计划，并且向日本仙台市追加100万新元的救济及建设援助。
- 在本财年年终之后，集团在新交所完成了丰树商业信托（Mapletree Commercial Trust “MCT”，前称怡丰城信托）的首次公开招股发行，总共募集9.495亿新元³。投资者的总需求为50.3亿新元，即总认购额的8.38倍。如此强劲的需求，反映出投资者对丰树商业信托的质量和增长前景的信心。该投资组合包括怡丰城（VivoCity）、Bank of America Merrill Lynch HarbourFront和港务大厦（PSA Building）。

2010年10月21日，丰树工业信托在新加坡交易所上市，首次公开招股发行价格为0.93新元，融资所得款项共计为9.386亿新元。

丰树的所得税及少数股东权益后之营业利润（Operational profit after tax and minority interests “Operational PATMI”）实现稳步增长，从2006财年的0.904亿新元增长至2010财年的3.891亿新元，复合年增长率为44.0%。

由于集团执行发展资本管理业务的策略，与2006财年的9%相比较，2010财年服务费收入占收入的比例增长至21%。

¹ 包括丰树基础投资者认购的约2.49亿新元在内，所得款项总额为11.876亿新元。

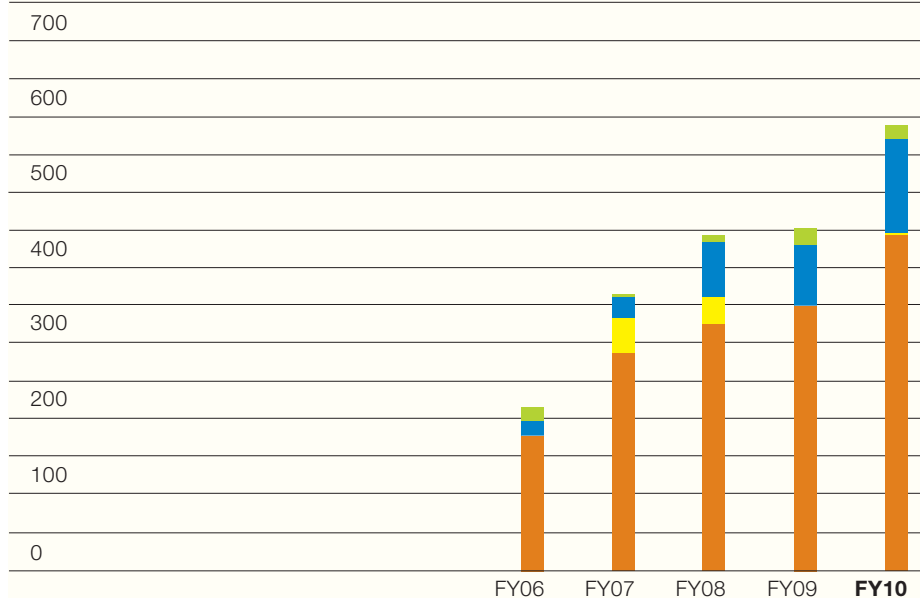
² 投资股本回报率的计算方法是把所得税及少数股东权益后之营业利润，除以集团对未实现重估损益和其他非现金和非经营损益而进行调整后的股东股本，其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。

³ 包括行使超额配股权6,384万个单位。

收入来源 %

租金收入	83	79	73	77	75
住宅销售收入	-	13	8	-	1
服务费收入	9	7	16	18	21
其他	8	1	3	5	3

百万新元



集团在新加坡商业房产的租金收入表现有所增加，这与新加坡活跃房地产市场表现一致。特别是在2010年4月获得临时入伙准证后，丰树商业城开始贡献收入，而丰树安顺大厦（Mapletree Anson）更在第一年的经营中就受惠于中央商务区甲级写字楼需求量的增加而增长。于2010财年，新加坡怡丰城也大大受益于客流量的增加以及租金和出租率的增加。此外，集团于2010年8月收购的越南河内的物业Pacific Place和在日本新收购的三项工业资产于2010财年中较高的租金收入有所贡献。2010财年出售住宅单元的收入涉及Pacific Place的公寓销售。

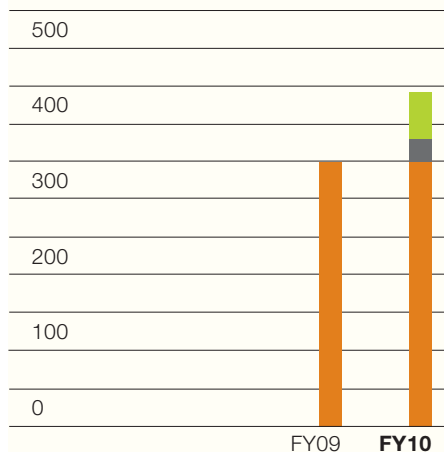
完成丰树工业信托首次公开招股发行所获的嘉勉费以及丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust “MLT”）经常性服务费收入的增加，为服务费收入的增长带来进一步的贡献，从2009财年的0.799亿新元增加至2010财年的1.242亿新元。

集团的租金收入从2006财年的1.787亿新元增长至2010财年的4.438亿新元，服务费收入则从2006财年的1,980万新元增长至2010财年的1.242亿新元。

年度同比租金收入分析

百万新元

■ 现有物业	350.6	350.6
■ 内部增长	-	30.9
■ 新物业	-	62.3
总计	350.6	443.8



于2010财年，租金收入仍然占集团收入的主要部分。集团在新加坡的物业产生的租金收入约占集团收入5.902亿新元的75%。

丰树商业城及丰树安顺大厦，分别于2010年4月和2009年7月获得临时入伙准证，为集团2010财年收入作出重大贡献。截至2011年3月31日，丰树商业城及丰树安顺大厦的承诺出租率分别为81.3%和89.1%。

2010年4月至2011年3月，怡丰城的客流量较去年同期增长11%。租户和行业组合提升、积极的广告和推广方案以及圣淘沙名胜世界 (Resorts World Sentosa Integrated Resort) 的开业，明显为怡丰城带来更多的客流量，同时也为2010财年租户的总营业额带来12%的增长。集团所得租金收入有所增加，是因为大多数租户的租金结构中含有根据营业额计算的成分。尽管前三季度表现平平，但在2010财年第四季度，港湾中心 (HarbourFront Centre) 的客流量较2009财年同期增长15%，租户的总销售营业额也比2009财年同期增长了13%。

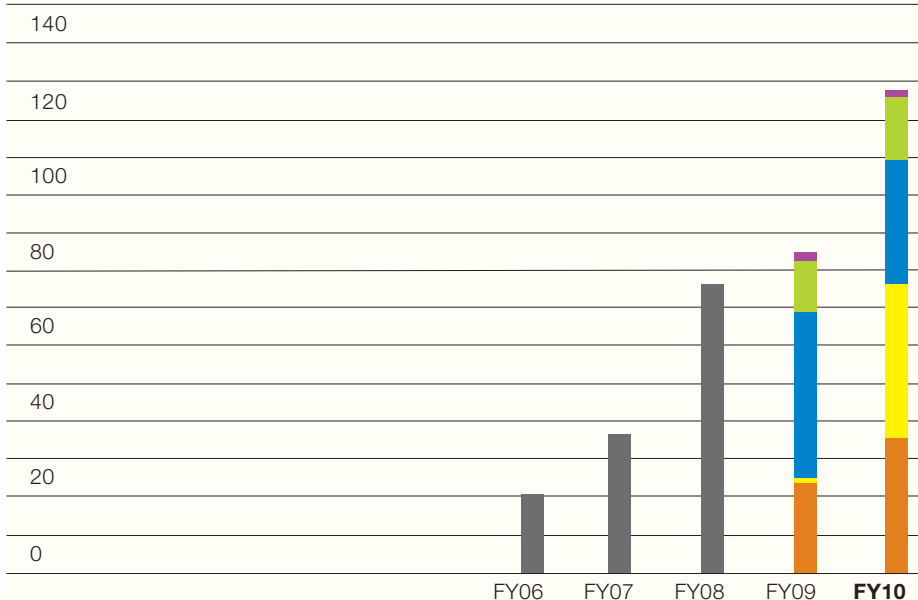
2010财年的租金收入增加也得益于新收购资产的新收入来源，其中包括位于东京的工业物业（一项于2010年3月下旬收购两项于2010财年下半年收购），以及2010年8月于河内收购的集酒店式公寓、写字楼及零售于一体的综合性物业——Pacific Place。

于2010财年，租金收入仍然占集团收入的主要部分。集团在新加坡的物业产生的租金收入约占集团收入5.902亿新元的75%。

年度同比服务费收入¹分析 %

■ 房地产投资信托的基本和业绩收费	28	28
■ 收购费及嘉勉费	2	32
■ 私募房地产基金基本收费	51	26
■ 物业管理费	16	13
■ 其他	3	1

百万新元



包括联营公司服务费收入的份额在内，集团2010财年服务费收入为1.275亿新元，较2009财年增长了50%。

丰树工业信托在2010年10月上市之前为私募房地产基金。此次首次公开发行股票发行投资组合包括于2008年向裕廊集团收购的物业以及此前由丰树工业基金所拥有的六栋位于新加坡的轻工业建筑物。丰树工业基金是一个私募房地产基金，主要投资于区域的工业物业，尤其是在亚洲有生产和研发设施的物业。丰树工业信托成功上市之时，该基金的内部回报率为19.1%，丰树工业信托投资者的投资回报倍数约为1.5倍；丰树工业基金的内部回报率为22.5%，投资者的投资回报倍数约为1.6倍。丰树作为基金经理，赚取嘉勉费用。由于丰树物流信托通过增值收购，继续执行其增长策略，丰树物流信托的收购费用有所增加。丰树物流信托的资产基础的提高，也促进了房地产投资信托基金基础的提高和业绩表现费的增加。

物业管理费从2009财年的0.135亿新元增加至2010财年的0.167亿新元，其主要是由于丰树工业信托的经营表现更佳。

¹ 服务费收入包括联营公司服务费收入的份额。

财务回顾

各业务部门的服务费收入¹ %

物流	35	29
工业	27	47
区域投资	31	20
其他	7	4

百万新元

140

120

100

80

60

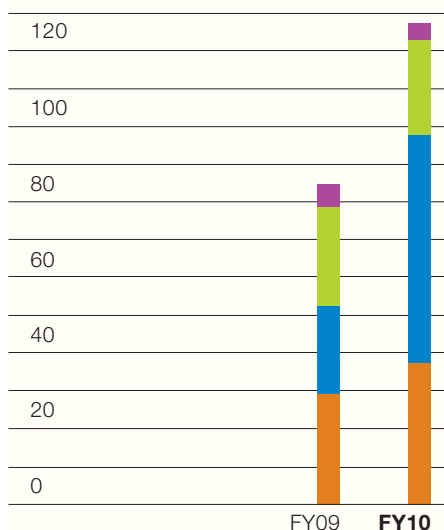
40

20

0

FY09

FY10



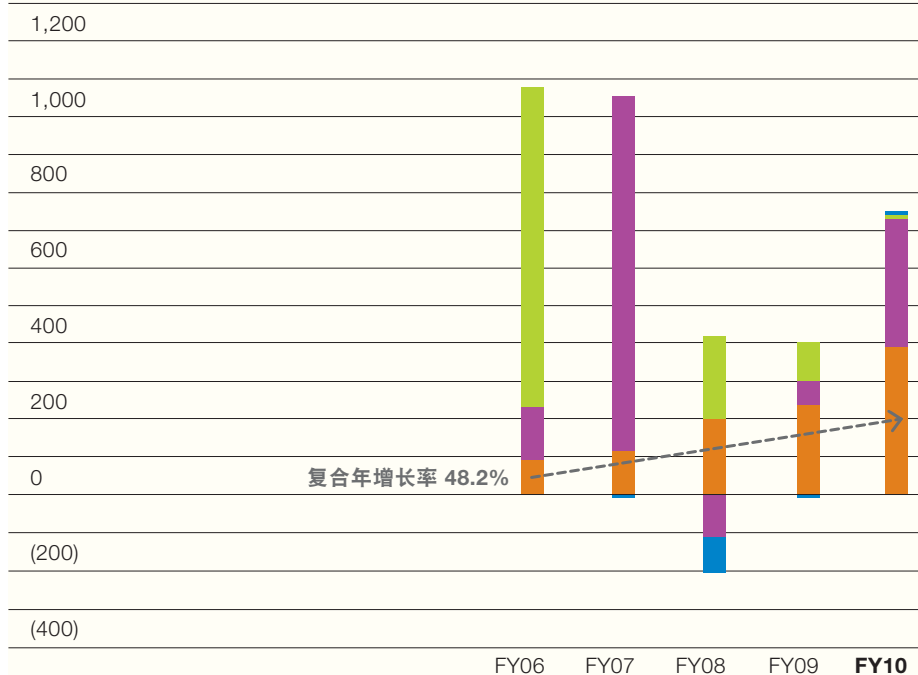
左图显示了集团各业务部贡献的服务费收入。

工业及物流业务部门贡献的服务费收入有所增加。工业业务部门的服务费收入的大幅增加, 归功于丰树工业信托成功上市而赚得的嘉勉费。

工业业务部门的管理服务费收入的大幅增加, 归功于丰树工业信托成功上市而赚得的嘉勉费。

收益概况 百万新元

所得税及少数股东权益后之营业利润 ²	90.4	113.8	199.2	236.5	389.1
投资性房地产重估收益 / (损失)	141.0	936.0	(110.3)	62.0	335.5
开发增值	842.2	-	216.9	102.9	12.3
其他	-	(8.8)	(95.5)	(7.6)	9.8
总计	1,073.6	1,041.0	210.3	393.8	746.7



2010年新加坡经济增长14.5%。2010财年集团的基本业务表现出色，得益于其房地产资本管理策略的成功执行。这促使所得税及少数股东权益后之营业利润从2009财年的2.365亿新元增长至2010财年的3.891亿新元。在过去的五年中，集团的所得税及少数股东权益后之营业利润的复合年增长率为48.2%。

另外，由于写字楼领域的强劲复苏、工业物业需求强劲以及零售商场复苏，集团在2010财年度取得了净重估盈利3.355亿新元（扣除计提递延税后和不包含项目开发增值部分）。

过去五年间，集团积极采取了房产的改造更新和开发，使得其享受了可观的开发增值（扣除计提递延税后）。这主要表现在怡丰城（2006财年为8.422亿新元）、Bank of America Merrill Lynch HarbourFront（2008财年为2.169亿新元）以及丰树商业城的开发。并且，2007财年到2009财年开发期间，集团将原亚历山大分销园（Alexandra Distripark）改造成了综合商业城区，从而使该项资产的开发增值达到了共2.838亿新元。

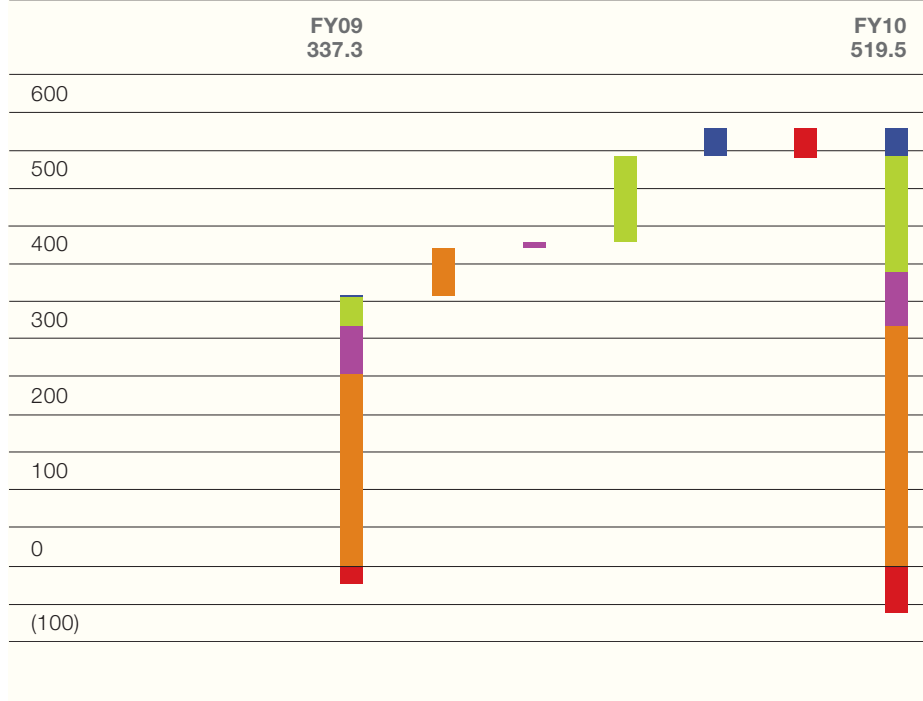
¹ 服务费收入包括联营公司服务费收入的份额。

² 所得税及少数股东权益后之营业利润是指从集团各种经营活动中所取得的净利润，主要包括房地产的租赁和销售、资本管理费的收入，以及与房地产相关的资产和/或证券的投资等。任何投资处置的收益均基于相关的投资成本而计量。汇兑损益、金融衍生工具和可供出售的金融资产的公允价值调整（依据FRS 39）、未实现的收益或损失（尤其是未实现的投资性房地产重估之损益）、负商誉及产权稀释造成的损失等并不包括在内。

财务回顾

各业务部门息税前利润和联营公司的利润份额增长分析 百万新元

新加坡投资	255.8	63.2	-	-	-	-	319.0
物流	63.6	-	7.7	-	-	-	71.3
工业	40.2	-	-	112.9	-	-	153.1
区域投资	0.3	-	-	-	36.9	-	37.2
其他	(22.6)	-	-	-	-	(38.5)	(61.1)



所有业务部门均取得良好业绩。集团的息税前利润和联营公司的利润份额较2009财年的3.373亿新元增长54%，总额达5.195亿新元。

所有业务部门的业绩均取得增长。集团的息税前利润和联营公司利润份额较2009财年的3.373亿新元增长54%，总额高达5.195亿新元。

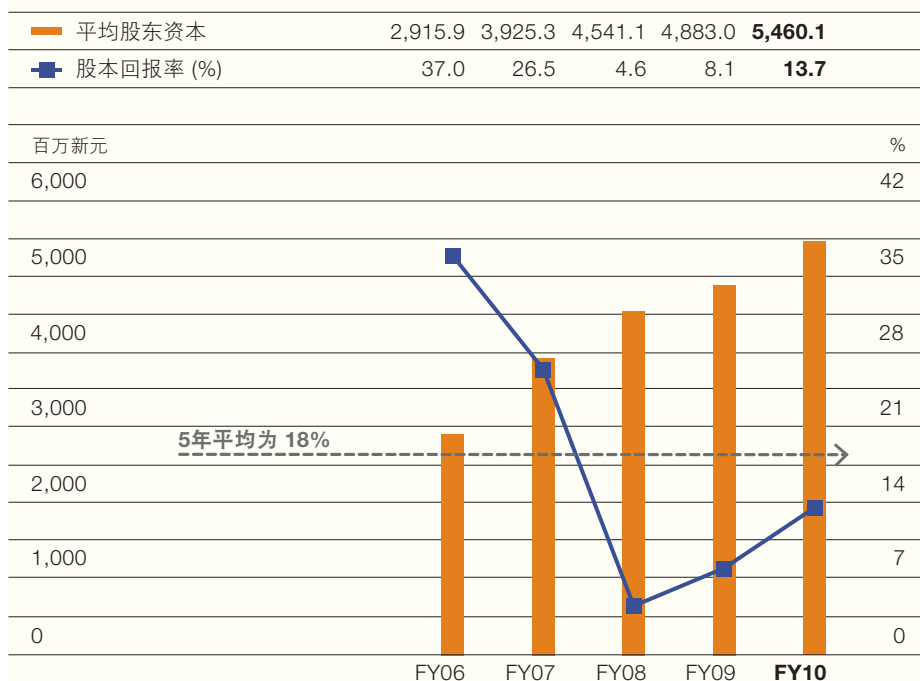
- 新加坡投资业务部门的经营业绩较2009财年增长25%，增长额为0.632亿新元。该增长主要是源自丰树安顺大厦（2009年7月获取临时入伙准证）和丰树商业城（2010年4月获取临时入伙准证）。怡丰城客流量的增加以及租金和出租率的增加也起了重要的作用。
- 与上一财年相比，物流业务部门实现了770万新元的增长，涨幅为13%。该增长主要来源于马来西亚、中国和越南物流开发项目的收购和管理费的增加以及更佳的经营表现。
- 2010财年，工业业务部门为集团贡献了1.129亿新元的增长，增长率为3.8倍，占集团总经营业绩增长的一半以上。这主要是由于丰树工业信托上市后实现的收益，以及集团成功实现上市所赚得的资本管理业务的嘉勉费。此外，经营业绩有所增长的丰树

工业信托以及新收购的位于日本东京的物业均为该部门的卓越表现作出了贡献。

- 区域投资业务部门为集团贡献了0.369亿新元的增长，主要是集团分享了丰树印度中国基金将北京丰树大厦出售予第三方所得的收益、以及新收购的位于河内中央商务区的新收购物业Pacific Place的净收入。丰树印度中国基金主要投资于印度和中国的商业、住宅以及综合用途的房产。其目前的资产组合包括一栋在中国北京的写字楼、一项位于上海的集写字楼、零售和酒店式公寓于一体的综合用途物业，以及位于西安和佛山的综合用途发展项目。

财务回顾

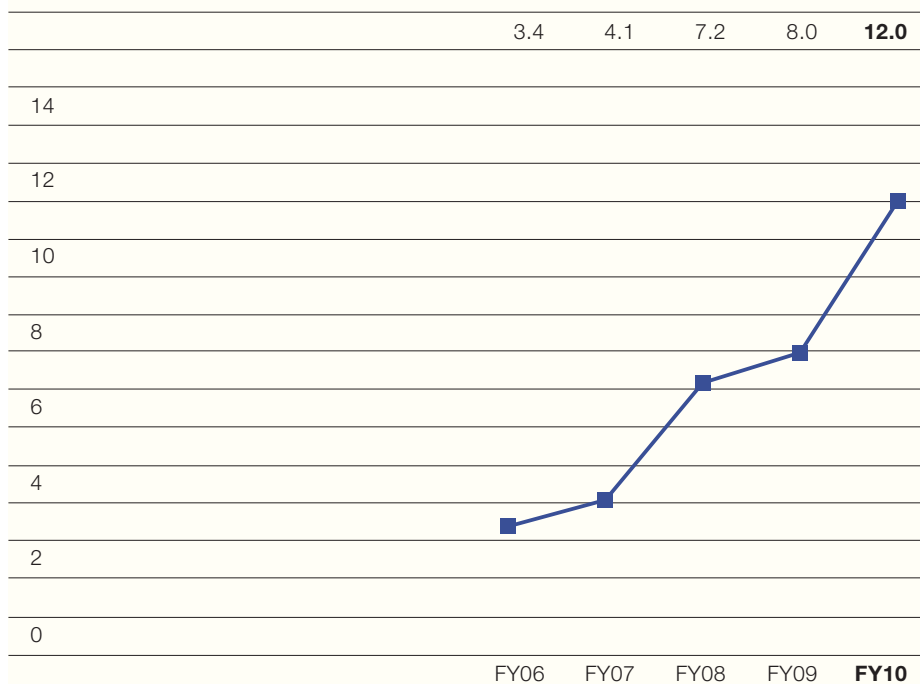
股本回报率和平均股东资本 百万新元



股本回报率从2009财年的8.1%上升至2010财年的13.7%，主要是由于2010财年所得税及少数股东权益后之营业利润的增长以及投资性房地产的重估收益。采用新加坡会计准则第40号而产生的投资性房地产重估损益，在某些年份里会有显著变化，因此这个比率的波动也很自然。

集团投资股本回报率从2006财年的3.4%每年持续增长至2010财年的12.0%。2010财年投资股本回报率为12.0%，是丰树有史以来的最高纪录。

投资股本回报率¹ %



从运营的角度来衡量，集团认为投资股本回报率更具有分析意义。该比率反映的是集团在日常经营活动中所产生的回报同股东投资额之间的比较，而日常经营活动的回报计算扣除了非运营和非现金流项目的影响，如未实现重估损益、负商誉、股权稀释损失、衍生金融工具以及可供出售金融资产的公允价值。

集团投资股本回报率从2006财年的3.4%每年持续增长至2010财年的12.0%。2010财年投资股本回报率为12.0%，是丰树有史以来的最高纪录。

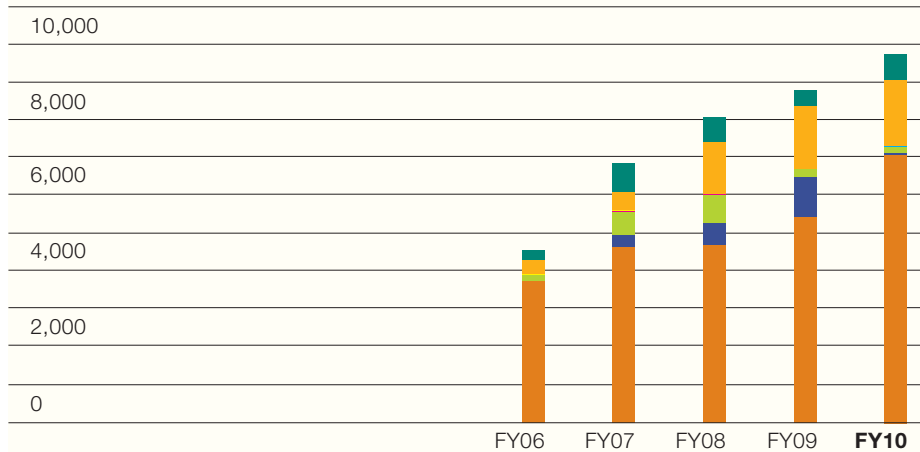
新落成和新收购的物业、服务费收入的增长以及联营公司的业绩改善是投资股本回报率增加的主要原因。

¹ 投资股本回报率的计算方法是把所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团投资股本，其中已扣除未实现之重估损益及其他非现金流和非经营项目产生的损益，如按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。

财务回顾

总资产 百万新元

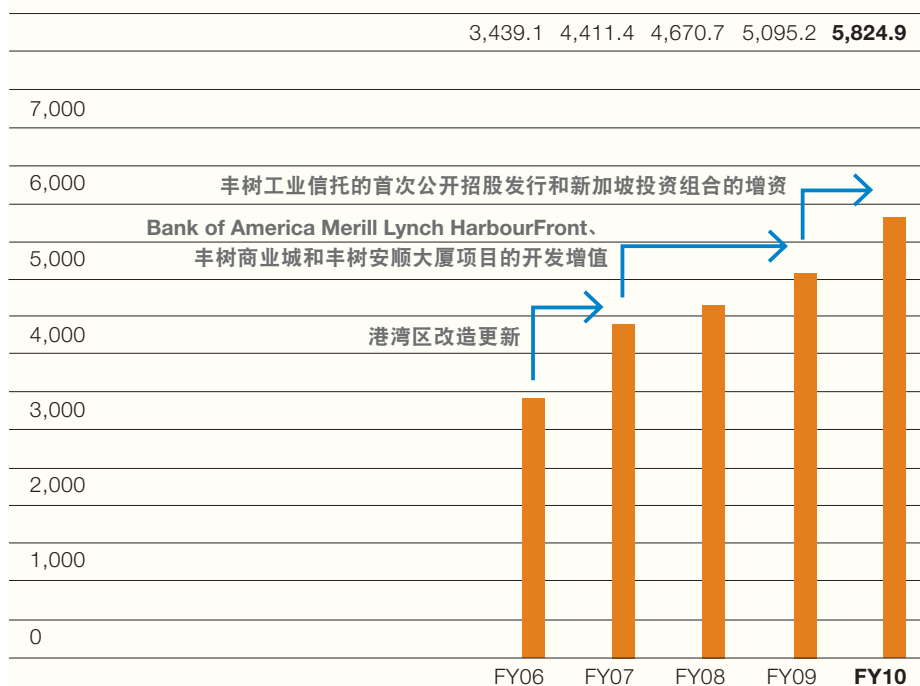
已完工的投资性房产	3,716.4	4,610.4	4,660.7	5,408.6	7,042.5
开发中投资性房产	-	318.9	582.9	1,058.6	26.9
开发中房产	157.7	625.7	758.5	186.8	175.7
固定资产	4.4	5.8	7.8	5.9	12.4
可供出售开发中房产	29.8	44.8	-	-	-
持有待售住宅投资房产	-	-	-	-	16.3
在联营公司和合资企业的投资	378.4	466.3	1,371.7	1,661.2	1,731.9
其他	246.1	749.0	639.0	438.0	677.4
总计	4,532.8	6,820.9	8,020.6	8,759.1	9,683.1



集团的总资产从上年的88亿新元增长至2010财年的97亿新元。这一增长得益于本年利润及留存收益, 物业投资组合的增加(主要是在日本和越南收购了新的物业)以及房地产投资组合重估收益净额。

集团的分区改造更新和房地产资本管理策略让股东收益大大增加。

总股东资金 百万新元



集团的分区改造更新和房地产资本管理策略让股东收益大大增加。从过去几年中所得税及少数股东权益后之营业利润的增加、项目开发价值的显著增加以及投资组合的重估收益中可见一斑。股东资本从2006财年的34亿新元增加到2010财年的58亿新元，增幅高达170%，而股东无需支付额外的资本。集团开发显著增值的项目主要包括怡丰城、Bank of America Merrill Lynch HarbourFront和丰树商业城。由原来的世界贸易中心 (World Trade Centre) 改造而成的怡丰城开发项目，在2006财年为集团率增值了9.856亿新元，是总开发成本¹的116%。

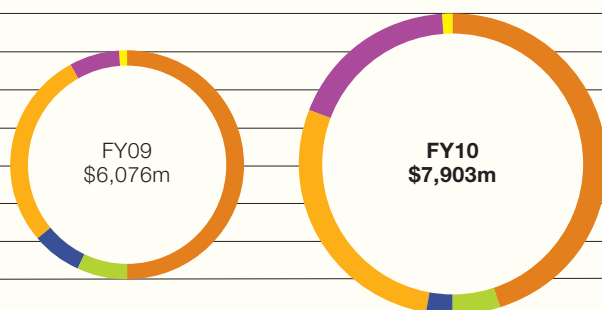
2007财年，随着怡丰城商场的稳定发展，其估值又增加了4.031亿新元。2008财年，Bank of America Merrill Lynch HarbourFront完工，整幢建筑已经预租给了Bank of America Merrill Lynch集团，该资产价值增加了1.304亿新元，即总开发成本的1.10倍¹。从2007财年到2009财年，集团改造更新了亚历山大区，将之前的亚历山大分销园改造成甲级标准的办公商务园——丰树商业城，该项目为集团带来了2.838亿新元的收益，是总开发成本¹的38%。

¹ 总开发成本包括置地成本。

财务回顾

按性质分类的第三方经营管理资产 %

丰树物流信托	50	45
力宝-丰树印尼零售信托 (Lippo Mapletree Indonesia Retail Trust "LMIRT")	7	5
丰树工业基金	7	3
丰树工业信托	28	28
丰树印度中国基金	7	18
联昌丰树房地产基金1 (CIMB-Mapletree Real Estate Fund 1)	1	1



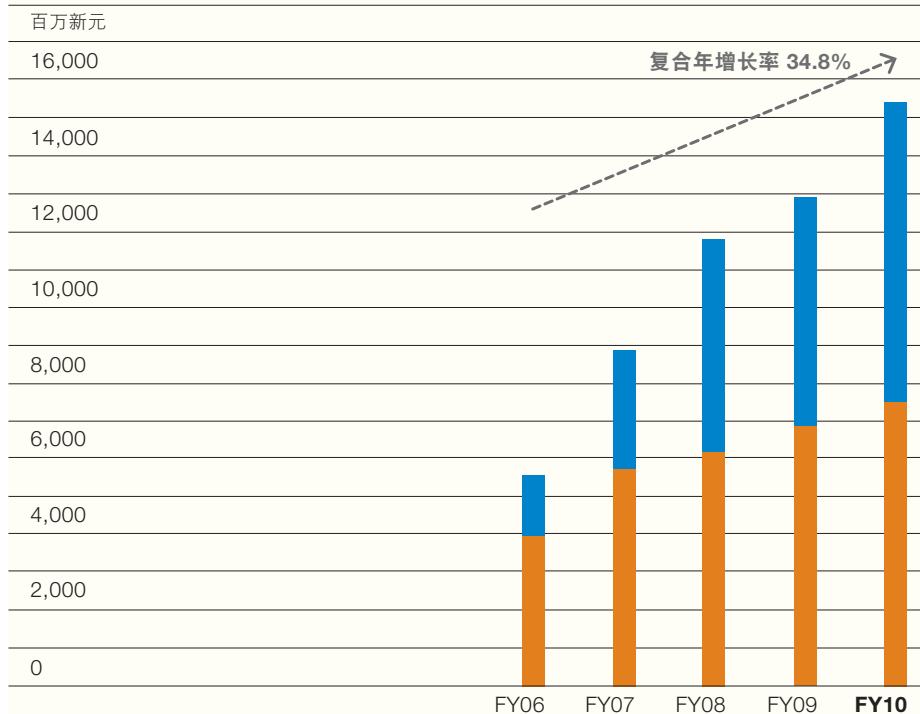
在本财政年度内，第三方经营管理资产 (assets under management "AUM") 增加 18 亿新元。工业业务部门在日本收购三项新物业，而丰树物流信托在新加坡、越南、韩国和日本收购资产。丰树印度中国基金在西安和佛山的开发项目也为第三方经营管理资产的增长作出了贡献，从2009财年的61亿新元增长至2010财年的79亿新元。此外，于2011年3月，丰树印度中国基金完成对永银大厦 (Silver Court) 的收购，该物业是坐落在上海中央商务区的综合用途物业，包括写字楼、酒店式公寓和零售商铺。

本财年于2011年4月结束后，在丰树商业信托完成在新加坡证券交易所上市之时，第三方经营管理资产增加至1,070万新元。

2010财年自有和托管的房地产资产总值为154亿新元，包括自有资产增加的6.555亿新元和第三方经营管理资产增加的18亿新元。

房地产总资产 %

自有资产	71	65	52	53	49
第三方经营管理资产	29	35	48	47	51



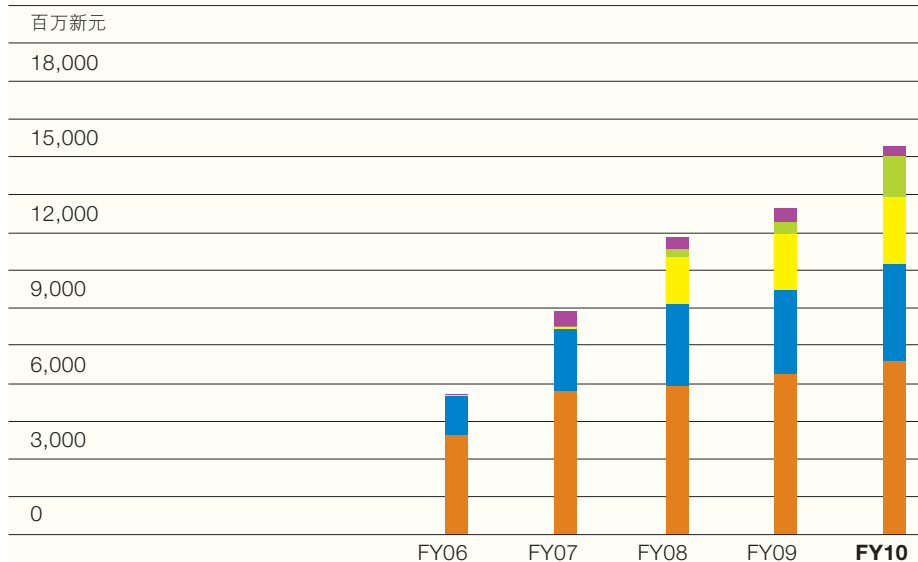
2010财年自有和托管的房地产资产总价值为154亿新元，包括自有资产增加的6.555亿新元和第三方经营管理资产增加的18亿新元。

第三方经营管理资产增长30%，主要是由于丰树物流信托和丰树印度中国基金的收购项目，而丰树印度中国基金的投资组合规模的扩大是由于其中国项目的开发不断增加。自有资产的增加得益于在日本收购的工业资产和在河内收购的综合用途物业。净重估盈利也是自有资产和第三方经营管理资产增加的原因之一。随着2011年4月27日丰树商业信托的上市，所托管的房地产资产在投资组合的比率从51%进一步上升至69%。

财务回顾

各业务部门的房地产资产总额 %

新加坡投资	71	64	50	50	45
物流	28	28	28	26	25
工业	-	1	16	17	17
区域投资	-	-	2	3	10
其他	1	7	4	4	3



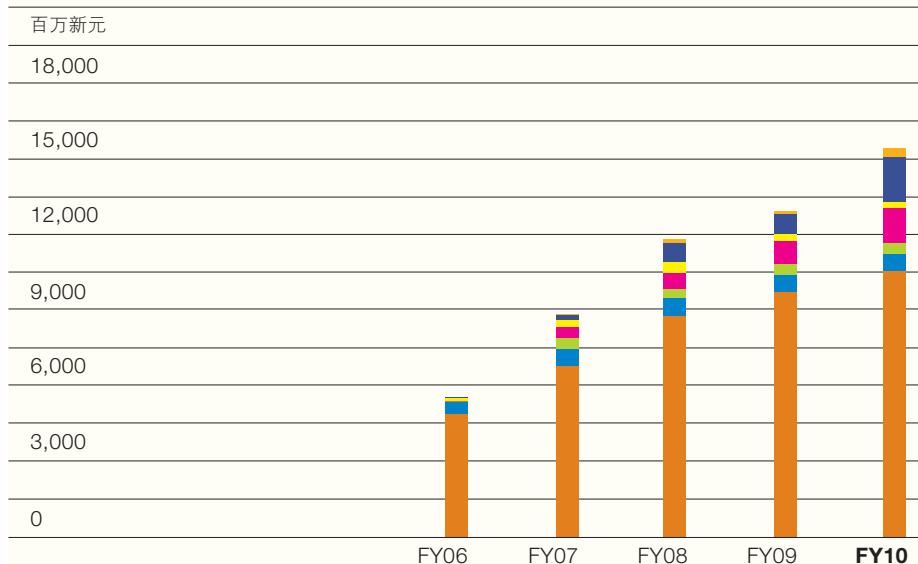
左图显示各业务部门自有和托管的房地产总资产。

自2008财年起,各业务部门在自有和托管的房地产方面都已经达到了相当的规模。区域投资业务部门收入贡献总额从2009财年的3%攀升至2010财年的10%。

过去五年,集团在房地产总资产方面取得显著的增长。与此同时,丰树的房地产资产基地也从以新加坡为主而扩展到现在总共遍布七个亚洲国家。

按地理位置分类的房地产资产总额 %

新加坡	88	76	74	75	69
香港特别行政区	9	8	6	6	4
印尼	-	5	3	3	3
日本	-	5	5	7	9
马来西亚	2	4	4	2	1
中国	1	2	7	6	12
其他	-	-	1	1	2



截至2011年3月31日，新加坡以外的资产占集团自有和托管房地产资产总额的31%，同比2010年3月31日为25%。中国和日本的房地产资产总额分别于2010财年分别增长了120%和50%。在中国的显著增长是由于丰树印度中国基金收购北京佳程广场写字楼以及一项位于上海的综合办公、零售和酒店式公寓于一体的综合用途物业——永银大厦；以及其西安和佛山项目的开发进展。日本的增长则主要由于工业和物流业务部门收购了一些日本的物业。

与此同时，新加坡仍是集团房地产业务的重心，占总业务的69%，与2009财年相比，增长了9%。其中包括新加坡投资业务部门的价值约为68亿新元的资产组合；丰树工业信托价值接近22亿新元的新加坡资产组合；以及丰树物流信托的新加坡物流物业，总投资的38亿新元中有超过一半的组合位于新加坡。

总而言之，过去五年，集团在房地产总资产方面取得显著的增长。与此同时，丰树的房地产资产基地也从以新加坡为主而扩展到现在总共遍布七个亚洲国家。

财务回顾

资金要点¹

丰树2010财年的资产负债表表现强劲，有助于公司实现增长机会。

金融市场回顾

亚洲经济的飞速发展和通货膨胀风险的日益升级，促使该地区的大多数央行加息。在美国方面，尽管其货币政策令其利率保持低廉，但市场普遍预期其将在中长期内加息。在全球其他发展背景下，包括利比亚动荡、欧洲主权债务、日本灾害等问题，市场大致维持谨慎态度。

在过去一年，集团继续保持健康的融资和资金流动性态势。为确保集团有足够的经济实力，以支持其经营、投资需求和增长计划，集团已建立了一个强大的资金资源基地。在持续进行的基础上，集团亦会监察其现金流量状况、债务到期状况、资金费用、外汇利率和银行利息率风险和资金整体流动性。为了确保财务灵活性，集团定期进行各种情景测试，包括压力测试，以评估市场状况对其财务能力的潜在影响。

财政资源及流动性

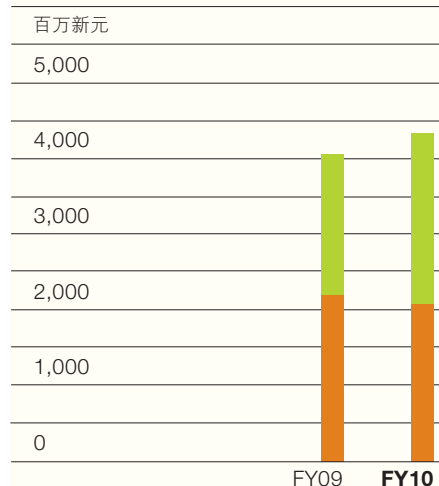
财政能力	百万新元
现金	278
未使用的银行信贷融通	2,280
中期债券计划可发行量	1,260
总计	3,818

在本财政年度，集团取得了新的银行信贷融通，从而维持良好的资金状况。截至2011年3月31日，集团的现金储备达到2.78亿新元，未使用的银行信贷融通超过22亿新元，约一半来源于承诺银行信贷融通。

集团还在适当的时候积极采用资本市场的融资资源。为了利用新加坡债务市场的强劲需求，提升丰树的信用及前景，集团于2010年10月发行2.5亿新元的八年期定息债券，息率为每年3.88%。这是自2004年以来新加坡债券市场首个完成发行的八年期债券，获得约6.7倍的认购率。截至2011年3月31日，集团中期债券计划可发行量达到了13亿新元。集团将继续寻求发行债券，特别是长期债券融资。

供用及使用的银行信贷融通 %

已使用金额	54	48
供用但未使用	46	52



¹ 分析不包括关联方的贷款。

本债比率

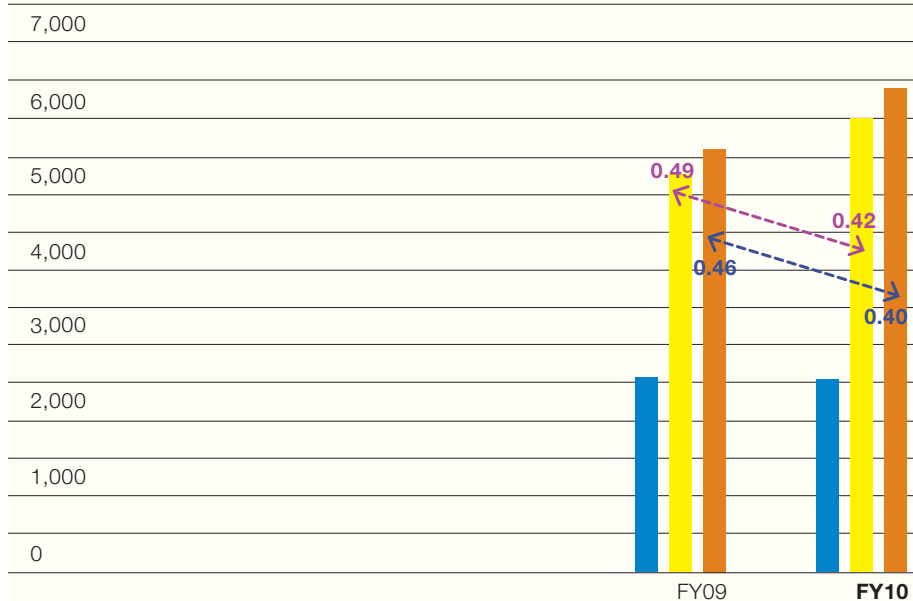
截至2011年3月31日，集团的净负债为25亿新元，一年前则是26亿新元。该年内，新增债务用于新加坡和区域的开发项目及投资。与此同时，来自经营活动大部分的现金盈余已用作偿还年内债务。截至2011年3月31日，净本债比率下降至0.42倍，一年前是0.49倍。在对股权做出递延税项准备金调整后²，截至2011年3月31日调整过的净本债比率为0.40倍（2010年3月31日：0.46倍）。

(百万新元)	截至 2010年3月31日	截至 2011年3月31日
负债总额	2,744	2,820
现金	175	278
负债净额	2,569	2,542

丰树商业信托于2011年4月27日上市。丰树商业信托的首次公开招股发行是实施集团扩大其房地产资本管理策略的一部分。集团可利用其上市而回收的约20亿新元抓住更多的发展机会，进一步建立其房地产资产组合。

本债比率 百万新元

■ 经调整股权	5,588	6,388
■ 股权	5,249	5,992
■ 负债净额	2,569	2,542
-> 净负债 / 经调整股权比率 (倍)	0.46	0.40
-> 净负债 / 股权比率 (倍)	0.49	0.42

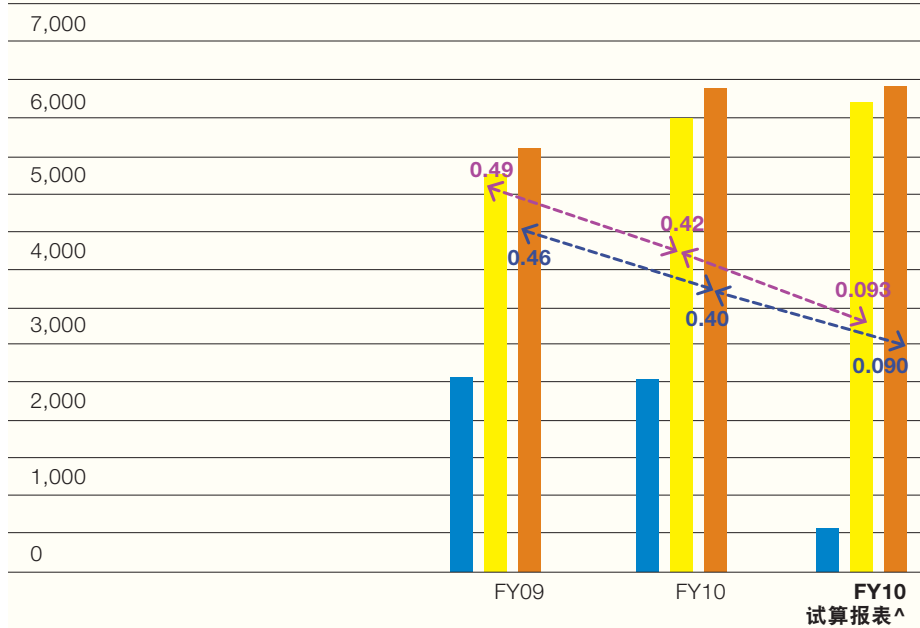


² 在根据新加坡会计准则 (Singapore Financial Reporting Standards/SFRS) 编制集团的财务报表时，集团采用了投资性房地产的公允价值模式。根据该模式，集团的以租赁土地形式而持有的投资性房地产是按照独立估算师确定的公开市值阐述。集团目前拥有多项此类房产，出售非贸易性房产之收益无须缴纳企业所得税。然而，新加坡会计准则要求以重估价值乘以所得税率计算递延税。基于过去的趋势，集团没有缴纳过因出售此类房产而产生的企业所得税款。如果不需计提递延税，那么这些数字将会是资产净值。

财务回顾

本债比率 百万新元

■ 经调整股权	5,588	6,388	6,407
■ 股权	5,249	5,992	6,195
■ 负债净额	2,569	2,542	575
→ 净负债 / 经调整股权比率 (倍)	0.46	0.40	0.090
→ 净负债 / 股权比率 (倍)	0.49	0.42	0.093



按试算报表计算,截至2011年3月31日,并计及丰树商业信托上市所得收益,净本债比率将降至约0.09倍。

为了取得融资的最佳组合,集团确保其负债组合大部分来自承诺的资金,且会采用货币市场银行融通来达到平衡。截至2011年3月31日,约95%(2010年3月31日:93%)的负债组合来自于承诺银行融通和中期至长期债券的发行。剩余的5%来自非承诺货币市场银行融通,以便集团能更具灵活性的利用业务或其他活动产生的现金流来还款。

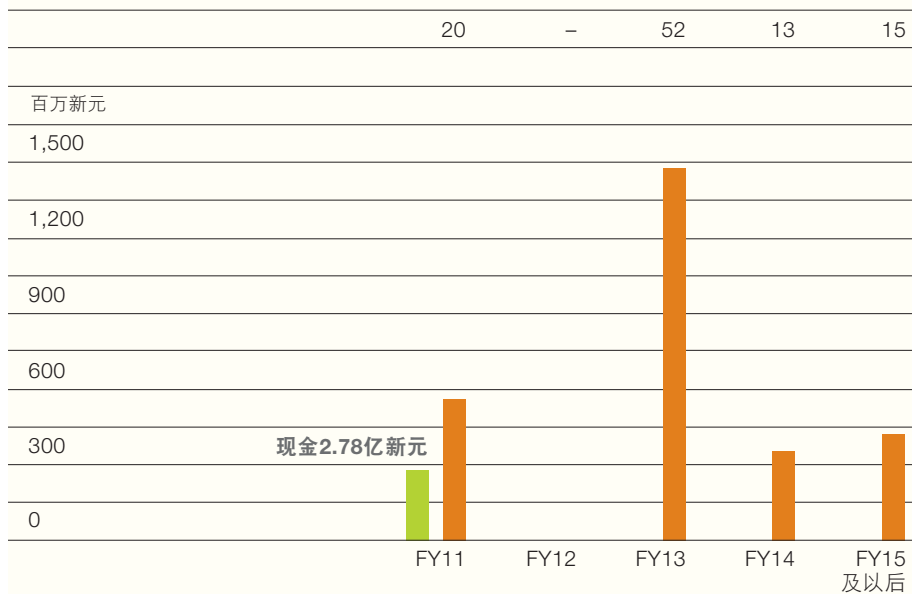
集团考虑到其现金流计划,并采取了谨慎的方式来分散其负债到期状况,以减少再融资风险。截至2011年3月31日,其现有债务组合的平均期限从一年前的约2.3年延长至3.2年。该成绩的取得是集团与关系银行合作的结果,延长现有信贷融通的到期日期,获得较长年期的新信贷融通和发行新的八年期中期债券。

[^] 试算报表丰树商业信托于2011年3月31日上市以及行使超额配股权后(即丰树产业私人有限公司持有丰树商业信托约42%的股权)。

截至2011年3月31日，按试算报表计算，在使用丰树商业信托上市获得的所得款项偿还较短期浮息债务后，债务到期状况将得到改善。

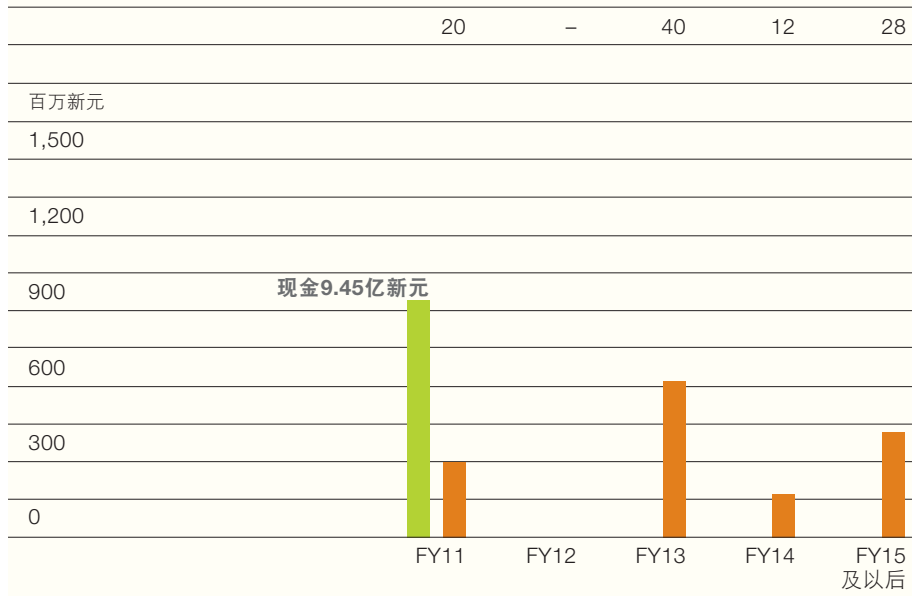
下一页将列示集团的债务到期状况（经丰树商业信托首次公开招股发行后的试算报表）。

截至2011年3月31日到期状况 %



财务回顾

到期状况 (经丰树商业信托首次公开招股发行后的试算报表) %



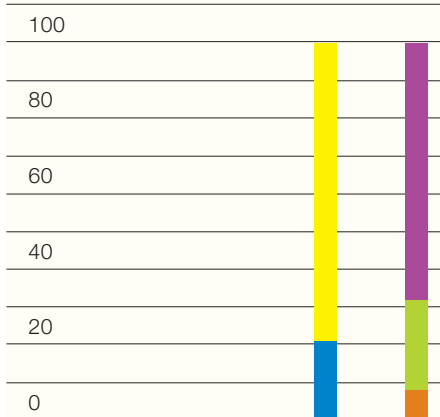
无担保借款占了集团净借款的79%，其余的净借款由集团的一些房地产开发物业作为担保。

集团与各国的银行网络保持着积极而又良好的关系。在2010财年，集团进一步扩大其银行关系网络，与超过30家金融机构建立了关系。集团还采用了将银行纳入其商业合作伙伴的理念，从而利用其关系银行的不同能力和优势，加强集团在新加坡国内外的商业策略，并促进其发展。

集团在固定和浮动利率贷款上，一直维持在平衡的水平，这是其债务管理策略的一部分。固定利率贷款占了集团负债净额的68%，其余的则是浮动利率。决定利率结构的考虑因素，包括了利率的预期、投资持有期，以及集团的预期现金流量。在丰树商业信托上市后，集团拥有的债券大部分为固定利率债券，因此，面临有限的利率波动风险。

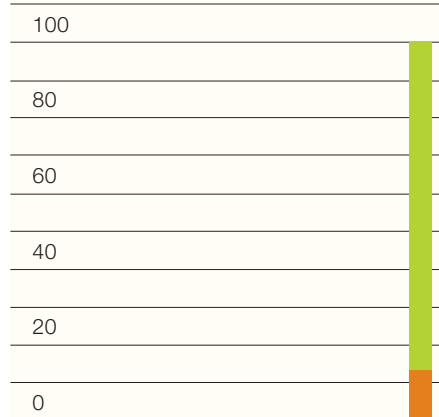
截至2011年3月31日
的净债务情况 %

其他	-	8
美元	-	24
新元	-	68
抵押贷款	21	-
无抵押贷款	79	-



截至2011年3月31日
总资产 %

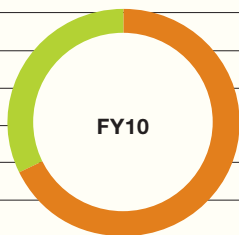
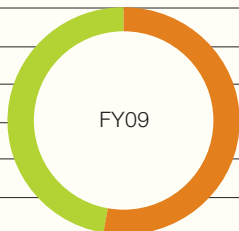
抵押资产	13
无抵押资产	87



财务回顾

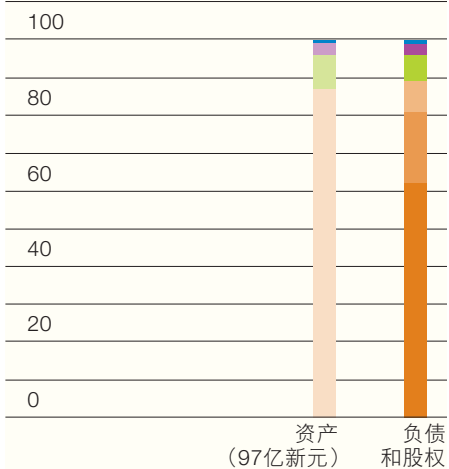
固定与浮动相比 %

■ 固定	53	68
■ 浮动	47	32
	FY09	FY10



截至2011年3月31日的资产和资本结构一览 %

■ 股权(新元)	-	62
■ 债务(新元)	-	19
■ 其他负债(新元)	-	8
■ 新加坡资产(新元)	87	-
■ 债务(美元)	-	7
■ 资产(美元)	9	-
■ 债务(日元)	-	3
■ 资产(日元)	3	-
■ 其他	1	1

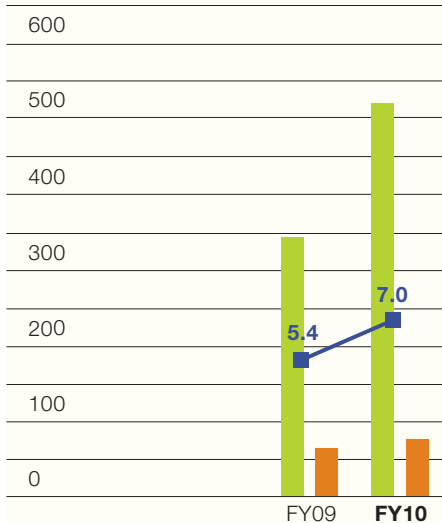


在可行的情况下, 集团采纳了自然避险政策, 以减少汇率风险。截至2011年3月31日, 大约68%的集团净借款为新元借贷, 这和其资产组合(主要在新加坡)相符合。在这一年里, 集团也以外国货币贷款(主要为美元和日元)来为同等货币投资提供融资。

利息保障 倍数

净利息费用	62.9	74.7
息税前利润和联营公司的利润份额 (EBIT and Share of Associates' Income)	342.4	519.5
息税前利润+联营公司的利润份额 / 净利息保障倍数 (倍)	5.4	7.0

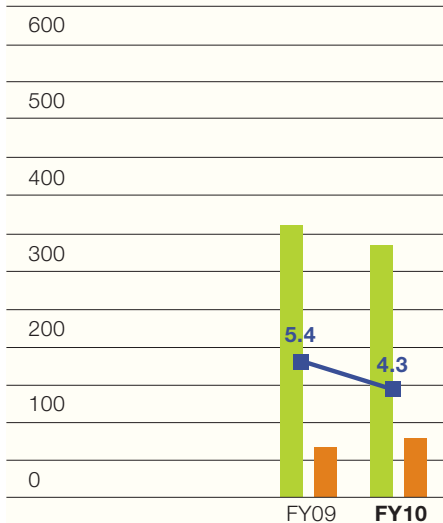
百万新元



现金流量保障 倍数

已付利息净额	66.0	77.0
运营活动现金流量	359.4	332.5
现金流量保障倍数 (倍)	5.4	4.3

百万新元



集团的利息保障倍数从2009财年的5.4倍增加到2010财年的7.0倍。现金流量保障倍数从2009财年的5.4倍降低到2010财年的4.3倍。

特写
卓越的房地产开发



卓越的房地产开发

丰树集团在强大团队的鼎力支持下，开发了一系列广受国际认可且屡获大奖的房产项目，取得骄人业绩。丰树已将其专业知识带到中国，致力于持续创新，为中国和全亚洲塑造更多的物业景观。

港湾区（新加坡）

丰树有别于其他传统的房地产公司的一大特点是其通过将物业转型成高收益房地产,成为业界点石成金的“盘活”开发商。其中最瞩目的成果在于翻新盘活了面积为24公顷的港湾区(HarbourFront Precinct)及其附近13.5公顷的亚历山大区(Alexandra Precinct)。凭借其在新加坡成功的“盘活”策略,丰树已将该经验移植到中国和整个区域,拓展其市场份额。

港湾区

新加坡南部港湾地区重放异彩

新加坡的南部海港一直是该国的经济增长中心。随着新郊区市镇的大力发展,上世纪90年代曾繁华一时,遥望圣淘沙岛(Sentosa Island)的玛力时代广场(Maritime Square)一带已变得过时落后。秉承提升玛力时代广场内在价值的愿望,通过总体规划、发展和资产提升,丰树重振其昔日活力,将其塑造成一个惊喜连连的新城市景观,成为现在知名的港湾区。

玛力时代广场曾以前世界贸易中心(World Trade Centre)及其相邻的展馆极具地位。展馆拆除后,为该区新的核心建筑怡丰城(VivoCity)腾出空间。怡丰城建筑面积超过150万平方英尺,成为新加坡最大

的购物中心。除此之外,怡丰城已凭借其庞大的规模以及活灵活现的设计成功地将自己定位为新加坡最受欢迎的生活娱乐目的地之一。

时值建筑界盛行改造旧城,设计兴建新地标建筑,丰树聘请了世界知名的日本建筑师伊东丰雄(Toyo Ito)为港湾区设计一个能够代表其特色的标志建筑。怡丰城自2006年开业以来果然成为了其周边区域的活力代表。

截至2010年11月30日,怡丰城价值约为20亿新元,年客流量为4,000万人次。2011年3月,因具有杰出的购物中心特征,怡丰城被印度购物中心时讯杂志(Shopping Center News)评选为“全球十大必往购物中心”之一。与怡丰城同时榜上有名的还有重量级零售商场,如伦敦考文特花园(Covent Garden)和阿联酋的迪拜购物中心(The Dubai Mall)。

怡丰城为顾客提供独特的体验。其精心的设计为人们展示中庭的近300个餐饮、零售及娱乐店铺。建筑风格独一无二的300米长的海滨长廊,让到访者从高处可欣赏海峡对岸圣淘沙岛的景观。其室外的顶处露台配备水景,将怡丰城与其周边的自然景观融为一体。

从特色商店到超市,还有各类优质便利设施以及2,000多个停车位,怡丰城可以同时满足其附近居民以及圣淘沙岛和吉宝湾(Keppel Bay)上高档住宅家庭的需求。此外,怡丰城的建造同时也是为了吸引并服务于附近圣淘沙岛,尤其是圣淘沙名胜世界(Resorts World Sentosa Integrated Resort)的游客。

怡丰城与邻近的港湾中心(HarbourFront Centre)以一个通道紧密连接,增加商场的交通连接性,为购物者提供更多购物选择。在开发怡丰城的同时,丰树还将前世界贸易中心翻新改建成港湾中心。这座兴旺的综合用途开发项目还包括新加坡邮轮中心(Singapore Cruise Centre)。该码头年吞吐量超过100万邮轮和渡轮乘客。为加强港湾中心的翻新工作,丰树将有33年历史的港湾中心改造成环保高效的建筑物,并获得新加坡建设局(Building & Construction Authority of Singapore)颁发的最高级别奖项—绿色标志白金奖(Green Mark Platinum award)。

丰树开发了两栋写字楼(港湾大厦一(HarbourFront Tower One)和吉宝湾大厦(Keppel Bay Tower),以满足中央商务区周边的办公空间需求量的日益增长。同时,将前新加坡缆车大厦(Singapore



怡丰城



港湾中心



圣詹姆士发电厂

特写

卓越的房地产开发

Cable Car Tower) 改造为写字楼—港湾大厦二 (HarbourFront Tower Two), 继续为连接圣淘沙岛和花柏山 (Mount Faber) 的缆车站提供服务。这些位于港湾区内的写字楼, 成为多家跨国公司和新加坡上市公司的总部所在地。

丰树区域盘活的另一成果是一幢六层高的优质写字楼, 即Bank of America Merrill Lynch HarbourFront。该座专门定制的大厦于2008年竣工, 可出租面积接近22万平方英尺。Bank of America Merrill Lynch HarbourFront按现代甲级写字楼规格进行配置, 大型高效的无柱矩形楼板约46,000平方英尺, 采用整合式吊顶和架高地板, 并配备93个停车位。通过连接走道, 该楼也可方便受益于怡丰城和港湾中心的零售设施。

圣詹姆斯发电厂 (St James Power Station) 则是新加坡最大的夜生活和娱乐休闲综合大楼, 它进一步增强了盘活后的港湾区的活力。毗邻怡丰城的圣詹姆斯发电厂曾经是一个燃煤电站, 建于1926年, 于1976年完成使命。该物业经精心修复后, 重新点燃了这个红砖外墙电站的热情。圣詹姆斯发电厂的修复工程以创新技术将其改为现代用途设施, 更使发电厂融入周围环境。这座建筑物于2006年开业, 内有12家特色娱乐场所, 可谓是当今的娱乐动力站。

亚历山大区 创建全新的商业中心

认识到临近的亚历山大区 (Alexandra Precinct) 的内在价值, 丰树正着力将港湾区成功盘活的经验复制到这个前分销园区。亚历山大区距中央商务区仅有15分钟的路程, 由丰树商业城 (Mapletree Business City)、康达大厦 (The Comtech)、港务大厦 (PSA Building) 和即将推出的亚历山大零售中心 (Alexandra Retail Centre) 组成。

标志性开发项目丰树商业城于2010年4月落成, 取代了位于亚历山大区内三个低收益和利用率不足的仓库。丰树商业城是一个集办公, 商务园区空间和餐饮店等于一体的现代化综合商业中心。凭借着提供甲级规格、大型无柱楼板, 与城区和郊区的交通都十分便利, 位于中央商务区边缘位置, 以及租金极具竞争力等特点, 成为了众多跨国公司的首选。丰树商业城方便跨国公司将其企业办公、研发实验室和高科技制造整合在一起。租户可享用方便的配套设施, 例如配有44米长的环形泳池的健身中心、空调食阁和其他餐厅。目前容纳的跨国公司包括汇丰银行 (HSBC)、SAP和联合利华 (Unilever)。除此之外, 丰树商业城在2009年被授予绿色标志白金奖 (新加坡建设局对绿色环保建筑的最高等级奖项), 并在2010年

著名的MIPIM Asia奖项中被评为三大绿色建筑之一。

40层高的港务大厦则是矗立亚历山大区的地标性建筑。该商业大楼的旧大堂及垫楼, 目前正被改造成一个全新的零售中心——亚历山大零售中心。该中心可出租面积约87,400平方英尺, 可容纳约75个零售店, 将为附近大量的工作人士和居民提供餐饮服务、超市、时装和美容店铺, 以及银行和其他便利服务。亚历山大零售中心将在2011年年底竣工。

专业知识播种中华大地

丰树的开发能力已超越新加坡国内范畴。按房地产资产的总价值计算, 中国成为丰树仅次于新加坡的第二大市场。而丰树已将其专业知识带到中国。

丰树于2005年首次登陆中国, 投资于由丰树物流信托 (Mapletree Logistics Trust “MLT”) 收购或作为该信托投资管道开发的多项物流物业。此后丰树的业务得以拓展, 进一步投资于中国各个城市, 包括香港、上海、北京、广州、佛山、天津、无锡和西安的物流、工业、写字楼、零售和住宅房地产。

迄今为止, 丰树在中国的物流投资组合已扩大到丰树物流信托旗下的六个物业



位于亚历山大区的丰树商业城屡获大奖, 肯定了丰树的开发实力。

以及中国各城市的多个开发项目（包括物流园区开发项目）。其中包括丰树天津港海丰保税物流园（Mapletree Tianjin Port HaiFeng Bonded Logistics Park）、丰树洋山保税物流园（Mapletree Yangshan Bonded Logistics Park）、丰树无锡物流园（Mapletree Wuxi Logistics Park）和丰树天津物流园（Mapletree Tianjin Logistics Park）。2008年，丰树也通过收购上海的丰树宝山工业园（Mapletree Baoshan Industrial Park），扩展其在中国的工业业务。同年，丰树推出承诺资本为11.6亿美元的丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund “MIC Fund”），投资中国和印度一二线城市不断增长的写字楼、零售和住宅房地产机遇。丰树凭借其专业的开发知识，进军中国西部和南部，开发西安的未来城（Future City）和佛山的南海富丰新城（Nanhai Business City）。这两者均为丰树印度中国基金开发的标志性综合用途项目，满足大型新兴市场不断增长的富裕阶层的需求。

未来城是一个20万平方米的综合用途发展项目，由总共拥有1,368个单元的四栋高档住宅大楼，与一个零售中心——西安怡丰城融汇集成，其设计愿景是成为一个充满活力大都会中心，集工作、生活和娱乐于一体，满足当前居民，购物者，以及访客对现代居住和购物日益增长的需求。未

来城的现代公寓按国际标准设计，满足业主对优质生活的向往，并巧妙地链接到西安怡丰城，为居民到达该购物中心提供方便。其战略位置处于太白路和二环路的交界处，毗邻西安城区，紧靠西安两大商业区，小寨商圈和高新区。

该项目的成功有目共睹。截至目前，未来城的四栋住宅楼已完成两栋。其他两栋也将随市场的景气陆续推出。迄今，1,368套公寓中超过90%已售出，西安怡丰城也已出租了总共约7万平方米建筑面积的72%。

南海富丰新城为丰树在华南的足迹，也正在广东佛山积极开发中。南海富丰新城占地超过42公顷，是一个综合用途开发项目，配备一个建筑面积10万平方米的怡丰城商场，建筑面积为28.7万平方米的住宅公寓，另外还有酒店和写字楼，目的是更好地将当代最佳的工作和生活方式与充满活力的零售和娱乐设施便利的结合在一起。这进一步体现丰树建造大型一体化综合用途项目的专长。

由20栋高层住宅大楼和娱乐设施组成的铂丽锦麟（Mayfair），是南海富丰新城的住宅部分，提供近2,000个豪华公寓，满足华南地区日益增长的富裕中产阶级的需求。计划于2014年竣工的南海怡丰城

（VivoCity Nanhai）将为满足当地消费者和零售趋势而打造，并提供一站式多租户理念，巧妙地结合零售、休闲和娱乐设施，为佛山的零售业增添活力。其战略位置位于佛山和广州繁华城市之间的桂城，该开发项目到干灯湖金融中心和佛山市中心的交通便利，距离广州火车站和广州中央商务区不足40分钟路程，距离广州白云机场和南沙港仅一个小时车程。

除了开发项目，丰树也同时致力于提升资产的品质以创造更高的价值。以丰树印度中国基金2008年收购的18层高地标性写字楼丰树大厦（Mapletree Tower）为例，位于北京中央商务区朝阳区的丰树大厦在收购后执行了多项资产增值计划，吸引了诸多本地大型公司及跨国企业入驻。其出租率在短期内从几乎0%提升至70%左右。丰树印度中国基金于2010财年通过出售丰树大厦为其投资者带来了丰厚的回报。

凭借创新的房地产解决方案，加上强劲的开发实力，丰树致力于继续在中国和整个亚洲地区塑造更多的物业景观。

丰树的开发能力已超越新加坡国内范畴，在中国已开发多个大型项目如在西安的未来城和南海的富丰新城。



西安未来城



南海怡丰城

奖项和赞誉

2011年

新加坡建设局颁发的
通用设计银奖
丰树商业城

新加坡建设局颁发的
绿色标志白金奖
丰树产业私人有限公司
(办公室室内)

新加坡标新局颁发的
“新加坡服务素质级”
鉴定证书
怡丰城

AsiaOne 最佳选择奖项
三大购物中心
怡丰城

印度购物中心时讯杂志评选的
全球十大必往购物中心
怡丰城

新加坡建设局颁发的
绿色标志白金奖
港湾中心

2010年

新加坡建设局颁发的
绿色标志金奖
亚历山大零售中心

新加坡国家艺术理事会颁发的
艺术之友奖
丰树产业私人有限公司

MIPIM Asia 奖
三大绿色建筑
丰树商业城

新加坡 TimeOut 杂志投选的
TimeOut 2010新加坡最佳之选奖项
购物中心分类第二名
怡丰城

新加坡 Expat Living 杂志读者之选
2010购物中心分类第二名
怡丰城

新加坡市区重建局颁发的
URA 建筑遗产奖
圣詹姆士发电厂

新加坡建设局颁发的
优秀建设奖
The Beacon

新加坡 Trane 节能先锋奖
丰树商业城

新加坡公用事业局颁发的
节水建筑认证
港湾大厦一和二

新加坡建设局颁发的
绿色标志金奖
Tata Communications Exchange

美国绿色建筑能源与
环境设计先锋金奖
Tata Communications Exchange

2009年

AsiaOne 最佳选择奖项
三大购物中心
怡丰城

新加坡建设局颁发的
通用设计银奖
怡丰城

Cityscape Asia 房地产大奖
最佳城市设计与总体规划奖
获高度评价
丰树商业城

新加坡旅游局评选的
最佳购物体验2009
购物中心分类决赛者
怡丰城

CNBC Arabiya 亚太物业大奖
国际产业大奖4星得主
(商用开发)
丰树商业城

CNBC Arabiya 亚太物业大奖
国际产业大奖4星得主
(商用建筑设计开发)
Merrill Lynch HarbourFront

CNBC Arabiya 亚太物业大奖
国际产业大奖4星得主
(商用零售)
怡丰城

新加坡建设局颁发的
绿色标志白金奖
丰树商业城

新加坡建设局颁发的
绿色标志白金奖
丰树安顺大厦

新加坡建设局颁发的
绿色标志金奖
Merrill Lynch HarbourFront

新加坡国家艺术理事会颁发的
艺术之友奖
丰树产业私人有限公司

我们的分支机构

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

上海丰树管理有限公司

上海浦东新区张扬路500号
华润时代广场办公楼
14楼ABCDE单元
邮编200122
电话: +86 21 5836 7177
传真: +86 21 5836 7100

北京

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

广州

广州丰树华新企业管理咨询有限公司

广州市天河区林和西路3-15号
耀中广场B座2114-2115单元
邮编510610
电话: +86 20 3839 2947
传真: +86 20 3801 0334

香港特别行政区

丰树香港管理有限公司

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

印度

清奈

Mapletree India Management Services Private Limited

Sudha Centre, 2nd Floor
Old No. 19, New No. 31
Dr RadhaKrishnan Salai
Mylapore
Chennai 600004
Tamil Nadu, India
电话: +91 044 4340 2100
传真: +91 044 4340 2121

古尔冈

古尔冈办公地址

Unit #452-453, Regus
Level 4, Augusta Point
Sector-53, Golf Course Road
Gurgaon 122002
Haryana, India
电话: +91 124 4354 115
传真: +91 124 4354 001

孟买

孟买办公地址

Level 8 Vibgyor Towers
G Block C62 Bandra Kurla Complex
Mumbai 400051, India
电话: +91 22 4090 7035
传真: +91 22 4090 7070

马来西亚

吉隆坡

Mapletree Malaysia Management Sdn. Bhd.

A-18-5, 18th Floor
Northpoint Office, Mid Valley City
1 Medan Syed Putra Utara
59200 Kuala Lumpur
Malaysia
电话: +603 2283 3128
传真: +603 2283 6128

越南

胡志明市

Mapletree Vietnam Management Consultancy Co., Ltd.

18 L2-1 Tao Luc 5 Street (VSIP II)
Vietnam-Singapore Industrial Park II
Binh Duong Industry-Service-
Urban Complex, Hoa Phu Ward,
Thu Dau Mot Town
Binh Duong Province
Vietnam
电话: +84 650 3543 688
传真: +84 650 3767 678

日本

东京

Mapletree Investments Japan Kabushiki Kaisha

Pacific Capital Plaza 9F
4-8-6 Roppongi, Minato-ku
Tokyo 106-0032
Japan
电话: +81 3 5771 3488
传真: +81 3 5771 3496

韩国

首尔

(代表办公地址)

Mapletree Management Services Pte. Ltd.

21/F Seoul Finance Center
84 Taeyeongro 1-ga
Jung-gu, Seoul 100-768
Republic of Korea
电话: +82 2 3782 6925
传真: +82 2 3782 4555

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

公司注册编号: 200010560E