



拓展经营 稳步增长

公司概况

丰树集团是一家总部位于新加坡的房地产和资本管理龙头企业。我们的核心业务是房地产业务和房地产资本管理业务；业务策略侧重于投资亚洲富有增长潜力的市场和房地产板块。迄今为止，我们已遍布包括新加坡在内的十座亚洲城市。目前，我们独立/与他方共同管理两个房地产投资信托基金和四个私募股本房地产基金，已将我们自有和托管房地产资产总额增至130亿新元以上。我们在泛亚投资组合包括新加坡、中国、香港、日本、马来西亚、越南、印度尼西亚和韩国的办公楼、住宅、零售业/生活物业、物流、工业和商业园地产。

我们的目标在于通过一种遵守规则的模式，成为亚洲领先的房地产资本管理公司。该模式随着风险而予以调整，侧重于取得稳定的收益。我们相信集团在管理房地产方面的卓越能力和资产管理方面的娴熟技能，有助于我们与合作伙伴和客户建立良好的合作关系，共同投资大量的资本，以取得房地产的投资回报。

目录

公司概况	
拓展经营 稳步增长	1
我们五年的成长故事	1
我们的区域运营机构	3
主席致辞	4
董事会	10
执行管理委员会	12
中国首席管理人员	13
年度回顾	14
财务及业务回顾	17
房地产资产组合	46
我们的分支机构	48
奖项和赞誉	

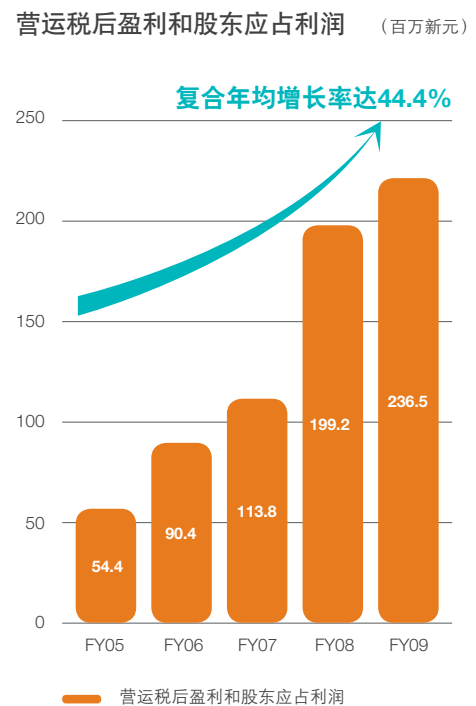
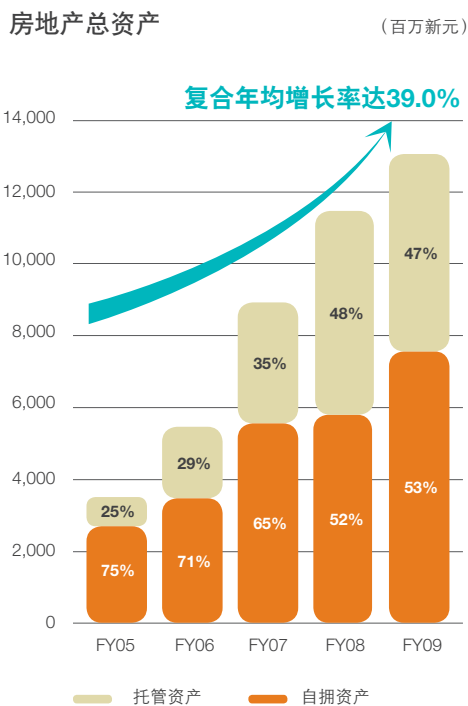
拓展经营 稳步增长

自2004年以来，我们采用了以管理服务费用为基础的收入和资本管理增长模式，此后的数年里，我们已实现了业务的持续增长。集团通过所有的业务平台创造出了卓著的价值，取得了骄人的业绩。这显示了我们的企业模式的健全，以及集团即使在市场低迷的情况下，也能维持业务的可持续增长。

我们五年的 成长故事

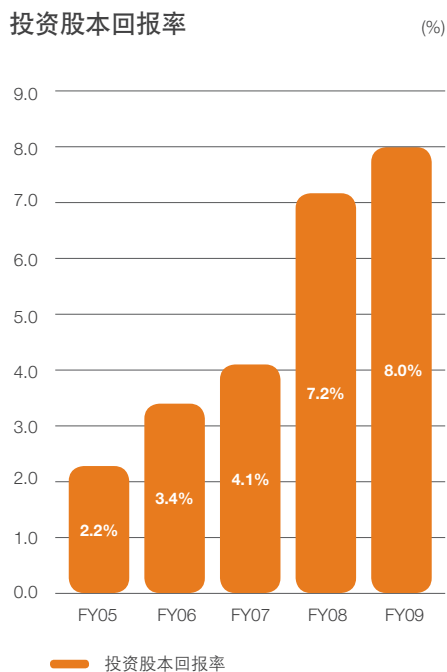
所拥有和管理总房地产资产 **增长273%**

营运税后盈利和股东应占利润 **增长335%**



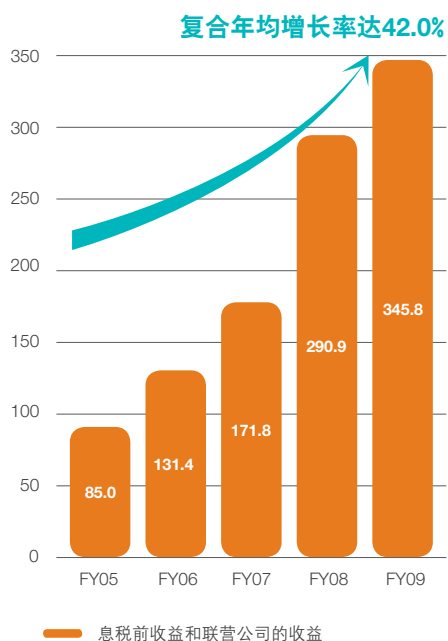
我们的五年成长故事(续)

投资股本回报率 增长3.6倍



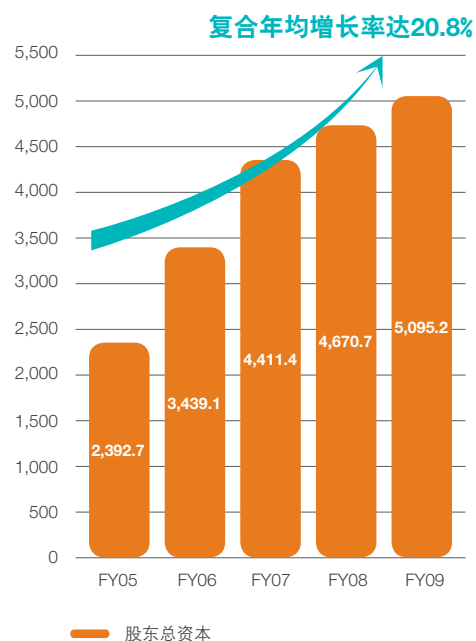
息税前收益和联营公司的收益 增长307%

息税前收益和联营公司的收益 (百万新元)



股东总资本 增长113%

股东总资本 (百万新元)



我们的区域运营机构

除了新加坡总部，集团不断拓展，现已在其他亚洲城市开设了九家分支机构和五家项目机构，从而强化了其区域平台。



— 分支机构

— 项目机构

主席致辞

艰难中前进， 逆境中崛起

“凭借灵活且稳健的房地产资本管理模式，本年度资产负债表业绩卓著。同时，通过前瞻并审慎的资本和流动性需求控管，集团在财务上建立起充分的灵活性，不仅满足了资本投入需求，并且牢牢把握该年的拓展机遇。”



本财政年伊始，即为集团敲响警钟，全世界仍陷于数十年来最为严重的金融危机。全球经济急剧下滑，特别是诚如新加坡这种出口型开放经济的国家。第一季度，新加坡的经济萎缩高达9.4%。幸好，随着各国政府纷纷出台的协调性财政干预政策，全球经济在后半年以超越预期的速度迅速恢复。

凭借灵活且稳健的房地产资本管理模式，本年度资产负债表业绩卓著。同时，通过前瞻并审慎的资本和流动性需求控管，集团在财务上建立起充分的灵活性，

不仅满足了资本投入需求，并且牢牢把握该年的拓展机遇。

例如，集团旗下的丰树印度中国基金（丰树印中基金 / Mapletree India China Fund），以人民币29亿元收购了北京标志性建筑 - 北京佳程广场，收购价格低于独立估值7%。该物业位于北京朝阳区，是北京最佳位置和最佳设计的建筑之一。由于北京优质办公楼的需求预计持续增长，我们坚信随着办公楼租金和入住率的上升趋势，此项投资定能带来优质收益回报。

另外，该年度我们还抓住了另一个机遇，填补了在日本市场因经济衰退而出现的空白。经济衰退导致日本一些主要的物流设施开发商财务上陷入困境，无法满足日本物流营运商不断增长的物业量身定制需求。凭借强大的财力资源，我们能够适时地把握此次难得的机遇。我们将与日本合作伙伴伊藤忠商事株式会社（ITOCHU）合作，在未来的三到五年里，为物流运营商提供价值3-5亿美元的物流设施。我们计划在物业完工后，将这项资产列入我们上市的泛亚房地产投资信托基金-丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust）之中。

业绩卓然

过去的五年里，我们凭借以亚洲为重点的资本管理增长模式奠定了扎实的基础，在此基础上，我们打造了一个强劲而富有活力的企业。集团始终以下列三个领域为中心以拓展业务：发展我们在房地产基金管理的资本管理特许经营业务；投资亚洲具有增长潜力的新兴市场；增强我们在区域内成片开发大型综合项目的的能力。集团已成功拓展其发展足迹，涉足了不同的经济体、领域和资产类型，并创造了稳定持续的管理服务费和租金收入。

本人很高兴地宣布，集团再次取得了斐然业绩。截止2010年3月31日的财政年度（2009财政年），我们的税后盈利和股东应占利润（股东应占利润/PATMI）增至3.94亿新元，与2008财政年的股东应占利润2.1亿新元相比增长了87.3%。此项增长主要来源于营运税后盈利和股东应占利润（营运股东应占利润/Operating PATMI）增至2.37亿新元、集团旗下及各类基金和房地产投资信托基金平台下现有及已完工物业的估值盈利和开发增值部分。

从经营的角度来看，我们公布了2.37亿新元的营运股东应占利润，与一年前的1.99亿新元同比增长了19%。此项强劲的经营业绩可归因于下列因素：新加坡投资性物业的租金增长、丰树印中基金和丰树工业信托管理服务费的增加、良好的成本管理以及我们对上市房地产投资信托基金-丰树物流信托-营业利润份额的增加。这无疑反映出我们的资产组合具有下列优势：租户高保留率、维持较高的租用率、甚至在特定区域的物业签获更高的租金。

我们的策略仍侧重于投资亚洲具有高增长潜力的新兴市场，通过自有开发项目和购置第三方资产的方式持续发展集团的资本管理平台。结合丰树商业城的开发，集团房地产资产总额从2008财政年的118亿新元增加到如今的129亿新元。其中，主要在丰树物流信托、丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund）和丰

树印度中国基金的努力下，托管资产（Assets Under Management）价值自56亿新元增长到2009财政年的61亿新元；而自拥有的房地产资产从62亿新元增长到68亿新元，增长了11%。

稳步增长 蒸蒸日上

自2004年开始实施我们的策略起，集团取得了稳定的增长。我们的营运股东应占利润以44%的复合年增长率从2005财政年度的5,400万新元增至今日的2.37亿新元；收入以约30%的复合年增长率自2005财政年的1.61亿新元增长到2009财政年的4.54亿新元。房地产总资产从2005财政年度的35亿新元增至今天的129亿新元，增幅高达3.7倍；投资股本回报率（Return On Invested Equity）¹也由2005财政年度的2.2%增长了3.6倍，增至2009财政年的8%。

我们通过所有的业务平台创造出卓越的价值，持续取得骄人的业绩。这也显示了我们经营模式的优势，和即使在市场低迷的情况下，也能维持业务的可持续发展的能力。

业绩概要

新加坡投资—实现持续盈利

集团在新加坡的投资组合业绩表现良好，带来了3.5亿新元的收益，占集团总收入4.54亿新元的77%。这也证明了我们施于港湾区和亚历山大区的开发策略正确、有效，为两个区域的所有资产均创造了价值。商业资产仍保持高达95%以上的总体租用率，且过去的一个财政年里，商业资产租金也有所增长。

2010年2月圣淘沙名胜世界（Resorts World Sentosa）的开业，让集“工作、生活和休闲”于一体活力四射的港湾至圣淘沙区域更具魅力，更使港湾区成为商家落户的首选。随着大批游客涌至圣淘沙，怡丰城和港湾中心的零售业收益匪浅，两座商厦的客流量和营业额都有了增加。

尽管2009年乌节路上的购物中心如雨后春笋般陆续开业，怡丰城仍是广受本地人和外来游客欢迎的购物休闲娱乐场所，客流量达到了平均每月330万人。怡丰城租用率近100%，其收入占据了集团新加坡投资组合的36%左右。

在过去的一年中，随着2009年7月位于中央商务区的甲级办公楼-丰树安顺大厦（Mapletree Anson）的完工，以及座落在亚历山大路上的综合商业城区-丰树商业城（Mapletree Business City）的成功开发，提供了9,900万新元的项目开发增值。

¹ 投资股本回报率的计算方法是把营运税后盈利和股东应占利润，除以集团为未兑现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整的股东股本，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。

丰树商业城于2010年4月1日取得了“临时入伙准证”（Temporary Occupation Permit），截至2010年3月31日便预租出办公楼的58%，与此同时，丰树安顺大厦也取得了将近60%的租赁承诺。由于有迹象显示办公楼市场已经触底，因此集团预期办公楼租赁业务即将回升，租金即将稳定，优质办公楼将会有更大潜力。

我们会将港务大厦（PSA Building）的零售垫楼改建成具有超过75个零售店的便利中心，这一改建项目是提升亚历山大区的资产价值以及该区开发计划的一部分。新建的零售中心将于2012年的第一季度竣工。竣工后，其零售和服务业务将大大增加，以满足将在此工作的大量上班族的需求。

物流—维持内部增长

尽管全球市场状况不容乐观，集团的物流业务仍取得了良好的业绩。物流业务收入为3,500万新元，占集团总收入的8%。与2008财政年的3,200万新元相比，增加了300万新元。

鉴于市场状况变幻无常，集团的上市物流房地产投资信托基金丰树物流信托，将工作重点放在投资组合收益优化和维持资产负债表反映的业绩上。经济低迷期间，我们维持了灵活的投资组合，在2009年仍然保持了97%到99%的平均租用率。可见，本项策略十分奏效，为集团带来了良好的业绩。该年，我们保留了约80%的租户，而剩余的空位也有了新租户。

临近2009年年底，随着金融市场的松动和供应商对价格的预期更为现实，丰树物流信托重新采用了以收购为导向的增长策略，收购了三处物业—其中两处在在新加坡，另一处在日本。丰树物流信托由此成为了首批重新采用收购政策的基于新加坡的基金之一。同时，它也是2009年首批通过私募方式融资的基金之一。

通过收购，丰树物流信托实现了全年2.07亿新元的收入，以及1.81亿新元的净物业收入（NPI）。与2008²年相比，两者均增长了约12%。收入和净物业收入的增长主要归功于2008年收购的11处物业带来的全年收入，以及丰树物流信托现有资产组合产生的稳定收益流。

作为丰树物流信托的支持方，集团承诺陆续拨款约7亿新元给位于中国、越南和马来西亚的物流开发项目。在随后的几年里，当部分项目出租且产生收入后，让物流信托以优先购买权收购。

丰树物流信托应客户需求提出了一项新倡议，即在信托内部承办依据客户量身定制的项目。此外，集团与合伙人伊藤忠（ITOCHU），将为在日本的物流行业的客户开发了价值约为3亿—5亿美元的仓库和配货中心。由此可打造一系列健全的优质资产，供丰树物流信托购置。

工业—扩大业务

本年度，集团的工业物业资产总值从2008财政年的19亿新元增长到约23亿新元。有助于增长的因素部分包括集团三项新资产的收购；其二资产位于日本，其一位于中国。集团还通过泛亚洲地区的工业基金—丰树工业基金，完成了位于新加坡的开发项目—Tata Communications Exchange，该项目是以租户的要求为依据而定制。

2009财政年，丰树工业基金收入达到了2,100万新元，与2008财政年的1,000万新元相比大大增加。这反映了工业基金在收购可增加收益的投资性房地产方面取得了极大的成功。

在过去的两年中，亚洲的投资环境和金融环境充满挑战，然而，丰树工业基金通过投资优质的工业财产取得了收益并实现了资本增值。2009年11月投资期结束时，丰树工业基金总共投资了其承付资本2.99亿美元的81%。随着全球经济的复苏，我们预期交易量将会增加，并计划在中国和日本分别设立以国家为中心的新基金。

虽然新加坡的工业行业处于艰难的经济环境下，丰树工业信托的投资组合却极具弹性。其维持了高达90%的总体租用率，并且当租约到期时，每10名租户就有9名会与丰树工业信托续约。

尽管2009年财政年的经济状况恶劣，丰树工业信托凭借灵活的资产组合而取得了更高的收益，收入高达1.72亿新元，与2008财政年的相比增长了6%。

该年度，我们集中于确保在越南的丰树商业城@平阳（Mapletree Business City @ Binh Duong）这一项目取得施工许可。2010年2月，我们的总体规划已经获得了越南平阳省人民委员会的批准。由于商业园在越南是个较新的概念，因此，我们将着重于增取预租承诺，避免为建造过多的建筑，从而降低风险。我们也将根据市场的需求分阶段的开发丰树商业城@平阳，目前第一阶段的施工刚刚开始。

² 丰树物流信托的财政年从1月1日至12月31日。



位于佛山的综合开发项目，南海商业城的第一阶段施工包括现代设施如商业中心。

区域投资—提高我们的市场占有率

集团着重于亚洲富有发展潜力的新兴市场如印度、中国和越南。此项策略有助于我们将市场和地域风险多样化分散。这些国家拥有巨大的国内市场，虽然也受到了全球经济低迷的影响，其国内生产总值仍呈现正增长。然而，对于新加坡和香港等更为开放的经济体，情况则不容乐观，它们于2009年早期经济出现了下滑。

鉴于区域的投资环境不容乐观，我们采用了更为谨慎的方法，扩大我们在中国、印度和越南的市场占有率。

聚焦印度和中国

丰树印度中国基金（丰树印中基金）

自2008年起，我们一直在通过丰树印中基金在中国、印度探索并投资商业、住宅和综合开发项目。该基金的目标在于建立一个可扩展平台，依托该平台开发通过资产增值而产生收益的物业，以及商业、住宅和综合开发项目。该基金的资产管理目标为24亿美元。

鉴于经济环境变化莫测，在2009财政年中，我们将重心放在可以在短期内取得收益的投资性房地产，以抵消投资组合中对新建开发项目的投资，从而在短期内降低我们的开发风险。

2010年2月，我们协议以29亿元人民币收购了北京朝阳区的一座甲级黄金办公楼—北京佳程广场。此次收

购完成后，丰树印中基金的现有投资组合的综合总值将预计激增至约10亿美元。与2008财政年相比，丰树印中基金的管理服务费收入增加了270万新元，为集团该财政年的总收入带来了2,600万新元。

该年，我们的工作重点在于，对基金早期核准资产的收益和开发进行优化。截至2010年3月31日，集团位于北京朝阳区的另一办公楼“丰树大厦”的总体租用率已经达到了65%，并将于近期进一步出租净出租面积的另外25%。

未来城是我们在西安开发的集零售、住宅于一体的综合项目。在其现有的共1,368个住宅单位中，我们已经销售了68%，并为其中的西安怡丰城—我们集团在海外开发的首家怡丰城—签订了电影院为租户。另外，位于佛山的南海富丰新城项目也准备于2010年的第三季启动Mayfair住宅型公寓的首批270个单位。与此同时，怡丰城购物商场也将落户于此项目。

集团仍继续评估印度的项目开发过程和产生收益的项目。由于我们在中国具有健全的交易渠道，因此对中国项目的拨款可能会提前全部到位。在资金完全分配后，集团将会考察是否可以设立一个重点针对中国市场的新基金，以全面承担这些新项目的开发。



位于胡志明市第七区的西贡南商业项目是丰树在越南首个综合开发项目。

聚焦越南

在越南的投资对集团的业务产生了极大的促进作用。2009年4月，我们与西贡合作社签署合资协议，在胡志明市的第七区开发丰树首个综合开发项目—西贡南商业项目。该年度，我们确定了由投资项目和首建开发项目所组成的一系列资产组合，并准备在市场状况好转时按计划启动丰树越南基金，运营该投资组合。

发展零售业务

随着集团在海外投资越来越多的综合开发项目，零售资产类占有项目资金的份额也随之增加。为了发展零售业务，我们组建了专门的零售管理部门，专门负责开发此类最难以构思、规划、营销和操作的资产。目前，该部门正在监督位于中国和越南的三座购物中心的开发。

聚焦马来西亚

联昌国际—丰树房地产基金1(联昌丰树房地产基金1)

截至2010年3月31日，丰树与马来西亚联昌国际集团的合资基金(CMREF1)已经投资了其承诺资金的86%。联昌丰树房地产基金1的投资期在2009年12月终止时，又延期了六个月至2010年6月，让此合资基金可以投资于具有丰厚回报的精选项目。

2009年4月，联昌丰树房地产基金1完成了对于CP大厦的销售，实现了26.7%的股本内部年收益率。2009年10月，此合资基金又完成了对

马来西亚科技园(Technology Park Malaysia)内的Patimas技术中心(Patimas Technology Centre)的出售后回租交易。

随着市场的稳步恢复，以及开放本地经济的新动议的提出，我们预期2010年将会面临更多富有吸引力的投资机会。团队将于2010年6月前投资联昌丰树房地产基金1剩余资本，并计划组建联昌丰树房地产基金2。联昌丰树房地产基金2将从联昌国际和丰树分别获得5,000万马币的启动资金，用于投资适当的启动资产。

资本管理

丰树一直在坚持不懈地发展资本管理特许权。作为我们经营策略的重要基础，此平台为集团带来了稳定增长的管理服务费和房地产收入，从而在整个房地产周期为集团提供了可持续的商业模式。

自从我们于2005财政年首次推出了以管理服务费为基础的资本管理业务后，管理服务费收入³由800万新元增长了10倍多至8,500万新元。目前，我们的服务费收入占总收入的18%，与2005财政年的5%相比有了大幅度地提高。我们所独立管理以及与他方共同管理的总托管资产高达61亿新元，其中涵盖了两个上市的房地产投资信托—丰树物流信托和力宝丰树印尼零售信托以及四间私募房地产基金—丰树印中基金、丰树工业信托、丰树工业基金和联昌丰树房地产基金1。

³ 管理服务费收入包括联营公司管理服务费收入部分。

随着市场状况持续好转，集团计划启动更多的房地产投资信托基金和私募房地产基金。其中一项基金将由丰树工业信托投资组合组成的工业房地产投资信托基金；由于该丰树工业信托投资组合可带来一定的收入和呈现内部增长，因此集团相信，该投资组合对投资者具有一定的吸引力。另一潜在的房地产投资信托基金是丰树商业信托，该信托将在港湾区和亚历山大区内拥有一定的办公楼及零售物业。集团还在积极考虑启动更多的针对于亚洲各个国家市场的基金，以满足那些希望投资亚洲房地产的投资者日益增长的需求。

企业的社会责任和人才管理

丰树坚定“取之社会，回馈社会”的信念，主要从三个方面履行我们的企业社会责任。首先，通过满足社会弱势群体的需求履行我们的企业社会责任。上个财政年度严峻的经济环境，使得丰树迎来了回馈社会的契机。我们通过各种慈善活动向老年人、低收入家庭以及弱势儿童提供了援助。

我们也通过支持文艺活动和环保工作，来承担我们的企业社会责任。为了开发可持续性的项目，我们在港湾区的其他开发项目已开始朝向新加坡建设局（Building and Construction Authority）所提倡的“绿色标志计划”（Green Mark Programme）执行。其中包括将港湾中心（HarbourFront Centre）的停车场照明灯具和空调冷冻机更换为高效节能型号。这些积极的活动不仅体现了集团在环保方面所作出的努力，也为这些场所的租户节约更多的能量。

增强人力资本

丰树一直稳步增长。迄今为止，公司拥有760名员工；其中，超过200名员工在海外工作。随着集团的不断扩张，我们将赋予员工更多责任，并将培养有潜质的员工担任集团的领导职位。

由于技能和知识转移越来越被大家所重视，经验知识也将变得越来越重要。随着集团在区域范围的不断扩张，我们认为通过海外办事处以及合资企业工作轮岗和调派的方式，让员工有机会在区域各地工作和锻炼是非常有益的。集团通过跨国调派的方式，不仅可以让人才面对亚洲不同商业环境的各种挑战，同时还可增加人才专业知识的广度和深度。



丰树高级副总裁（人力资源与企业事务）利莲茜女士于2009年10月接受劳工部部长林勋强先生对丰树“领养”位于杜佛路一栋租楼的致谢礼。她的右边是社区发展理事会西南区区长许连碯博士。

展望未来

我们在全球性经济危机中脱颖而出，因此比任何时候都更坚强。在我们的努力下，集团度过了艰难而充满挑战的环境，从中我们积累了丰富的经验，这有助于我们更为深刻地理解业务平台的优势和弹性及其伴随着的风险。

依靠雄厚的资金背景和可靠的投资原则，我们已经成功的打造了一个强大的企业。在集团人员的共同努力下，我相信我们早已严阵以待，迎接未来的挑战和机遇。今天来之不易的成功，归功于所有过去和现任的董事会成员、员工、合作伙伴、客户、股东的坚持不懈的努力和鼎力支持。

对于董事会成员对我们的领导和他们做出的宝贵贡献，以及管理层和员工们为集团的成长而付出的努力，本人在此深表谢意。让我们一起努力，携手再创丰树的新高峰。

郑维荣

主席

董事会



郑维荣
主席

李崇贵
董事

马家和
董事



曾荫培
董事

王明明
董事

邱运康
执行董事及首席执行官

执行管理委员会



1. 邱运康
首席执行官

2. 黄民雄
首席财务官

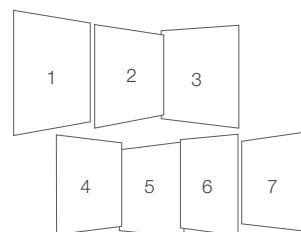
3. 蔡兆才
首席投资官
及首席执行官，区域投资

4. 潘国金
首席执行官，工业

5. 赖德洙
首席执行官，物流

6. 黄莉云
首席执行官，新加坡投资

7. 何成志
首席企业事务



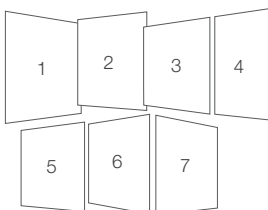
中国首席管理人员



- 1. 卢仕**
首席执行官，中国
- 2. 林美兰**
首席财务官，中国
- 3. 冯雁**
总经理
投资、商业和住宅，中国

- 4. 隋淑铭**
总经理
企业营销和资产管理，
投资、商业与住宅，中国
- 5. 曾耀辉**
总经理
物流，中国

- 6. 邓炳强**
总经理
中国发展部
- 7. 曾亮宏**
总经理
物流，香港



年度回顾

2009年4月

- 联昌国际－丰树房地产基金1（联昌丰树房地产基金1 / CMREF1）是丰树公司重于开发马来西亚市场的私募房地产基金，由丰树与马来西亚联昌国际集团共同管理。该基金已开始建设位于马来西亚吉隆坡特拉的34层甲级办公楼。
- 联昌丰树房地产基金1以1.7亿马币的价格售出了CP大厦。该建筑于2005年以1.4亿马币购买，每年以26.7%的股本内部年收益率为基金带来收益。
- 联昌丰树房地产基金1还启动了拆建工作，准备翻新位于马来西亚八打灵再也（Petaling Jaya）的再也购物中心。
- 丰树与西贡合作社签订了合资协议，将共同开发位于胡志明市第七区的综合项目。本项目将设有办公楼、酒店式公寓和怡丰城购物中心。
- 怡丰城凭借其卓越的广告营销活动，被国际购物中心协会（International Council of Shopping Centers）授予了MAXI银奖。

2009年5月

- 丰树四大开发项目分别获得了新加坡建设局所颁发的绿色标志奖（Green Mark）和通用

设计奖（Universal Design）：丰树安顺大厦（Mapletree Anson）和丰树商业城（Mapletree Business City）被授予了绿色标志最高奖项－白金奖（BCA Green Mark Platinum Award），Merrill Lynch HarbourFront获得了绿色标志金奖，怡丰城则荣获了通用设计银奖。

2009年6月

- 继2008年8月依据20亿新元的多种货币中期票据计划（Multicurrency Medium Term Note Programme）发行首批债券后，丰树通过再次发行五年期的固定利率2013系列债券，筹资1.25亿新元。首次发行和再次发行之发行总额为3.5亿新元。

2009年7月

- 丰树工业基金完成了对位于东京江东区（Koto Ward）的日本轻工业物业Sun East Shinonome大厦的收购。这是基金在日本的首次收购。
- 丰树有三个开发项目在“2009年CNBC阿拉比亚亚洲地产奖”上获得了工业奖：怡丰城被提名为“最佳区域零售获奖者”；丰树商业城（Mapletree Business City）获得了“最佳翻新”类的四颗星；Merrill Lynch HarbourFront被授予了“最佳建筑设计奖”的四颗星。

2009年7月，丰树工业基金完成对东京轻工业物业Sun East Shinonome大厦实施的收购计划。



- 位于新加坡中央商务区的19层甲级办公楼，丰树安顺大厦已取得临时“临时入伙准证”（Temporary Occupation Permit）。
- 丰树工业基金的Tata Communications Exchange 大厦获得了“绿色标志金奖”。这个为塔塔电信量身定制的数据中心位于新加坡巴耶利峇工业园（Paya Lebar iPark）内。

2009年8月

- 丰树工业基金完成了对位于中国上海的一个集中了工业建筑的丰树宝山工业园的收购。
- 丰树印中基金为南海富丰新城的第一期工程举行动土仪式。此具有综合开发项目位于中国广东省佛山市南海区桂城街。其第一期工程包括开发20栋高层公寓楼和一座怡丰城商场，将由丰树印中基金控股子公司JV承担。

2009年9月

- 丰树商业城举行封顶典礼时，其净可出租面积共173万平方英尺的40%已被汇丰银行、联合利华、SAP和美国运通预租承诺。
- 丰树印度中国基金（丰树印中基金 / Mapletree India China Fund）启动了对西安未来城住宅型公寓3号楼的218住宅单位的销售。
- 丰树物流信托通过以每股0.69新元的价格非公开销售1.15亿新股的形式，成功地筹集了8,200万新元，为收购新加坡和日本的三项资产提供了资金。
- 丰树物流信托宣布以4,300万新元收购其第82处物流地产，该物业位于新加坡的Penjuru Close。

2009年10月

- 联昌丰树房地产基金1与一家在马来西亚交易所上市的ICT公司 - Patimas Computers Berhad 签订了协议，出售再回租马来西亚科技园（Technology Park Malaysia）的Patimas技术中心（Patimas Technology Centre）的事宜。
- 由于圣占姆士发电厂（St James Power Station）具有重大的社会和历史意义，因此新加坡国家文物局（National Heritage Board）将其指定为新加坡“民族遗迹”而予以保存的六大建筑之一。

2009年11月

- 尽管在过去一年中，投资环境充满了挑战，丰树工业基金在投资期结束时，仍然投入了其承诺资本的81%。

2009年12月

- 丰树与伊藤忠商事株式会社（ITOCHU Corporation）签署了合作备忘录，约定在未来的3至5年里，双方将共同在日本开发价值为3到5亿美元的物流项目。项目完工后，丰树物流信托将具有优先购买权收购。

MOU Signing Ceremony between Mapletree and Itochu

1. Extension of Strategic Collaboration
 2. Logistics Development Joint Venture in Japan
- 4 Dec 2009



丰树和伊藤忠商事株式会社（ITOCHU）携手合作，在日本开发物流项目。丰树首席执行官邱运康先生（左）与伊藤忠商事株式会社（ITOCHU）- 建设房产部门的首席运营官Nobuyuki Kizukuri先生（右）在签署合作会上握手示成交易。

年度回顾

- 丰树物流信托以6,800万新元收购了位于日本千叶的物流物业，将该资产组合纳入其83项资产中，从而扩大其在日本物流房地产市场上的份额。

2010年1月

- 丰树印中基金开始对其在海外的首个怡丰城购物中心 – 西安怡丰城实施市场营销，并宣布“嘉禾影院”已经作为首个主力租户与其签署了租赁协议。
- 丰树印中基金开始销售西安未来城住宅型公寓4号楼的65套公寓。
- 丰树物流信托宣布2009财政年业绩⁴稳定。其可分配金额由9,740万新元增长到2009财政年的1.179亿新元，涨幅为21%。
- 丰树物流信托宣布以3,400万新元收购其第84处物业，此物业位于新加坡樟宜南。

2010年2月

- 越南平阳省人民委员会批准了丰树开发位于越南平阳的75公顷的商业园丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City @ Binh Duong) 的总体规划。
- 丰树印中基金与香港的上市房地产投资信托基金 – 睿富中国商业房地产投资信托基金，签订了以29亿元人民币（4.27亿美元）收购位于北京朝阳区的北京佳程广场的协议。

2010年3月

- 联昌丰树房地产基金1的Ceriaan Kiara是位于吉隆坡满家乐 (Mont Kiara) 具有238个单位的豪华公寓项目，此项目已经获得了检验合格证明书。联昌丰树房地产基金1承担了此项目的一部分，该部分由马来西亚上市的开发兼投资公司“YNH Property Bhd”开发。
- 丰树从伊藤忠商事株式会社和伊藤忠商事房地产开发有限公司 (ITOCHU Property Development, Ltd) 收购了位于日本东京江东区 Monzennaka-cho 的5层高的特建轻工业建筑 – IXINAL Monzen-Nakacho 建筑。
- 丰树工业为客户量身定制，位于巴耶利峇工业园 (Paya Lebar iPark) 的Tata Communications Exchange，已经获得了“临时入伙准证”。
- 丰树物流的管理公司 – 丰树物流信托管理有限公司 (Mapletree Logistics Trust Management Ltd) 依据10亿新元的多种货币中期票据计划发行了由价值为2,000万新元的固定利率票据组成的第八系列票据，该票据将于2015年3月到期。



从左到右:

- 西安未来城住宅型公寓4号楼的样板实景
- 位于北京朝阳区的北京佳程广场

⁴ 丰树物流信托的财政年从1月1日至12月31日。

财务及业务回顾

财务回顾

损益表（截至3月31日）

(单位: 百万新元)

	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)	2009 (2008财年)	2010 (2009财年)
营业收入	160.8	216.6	365.6	444.9	453.5
利润（不包括其它收益、融资成本和联营公司及合资公司的利润分成）	77.2	109.0	146.9	238.9	272.2
其它收入 / （亏损）	90.2	1,183.0	1,090.1	(84.9)	152.6
融资净成本	(8.6)	(11.4)	(26.0)	(46.8)	(62.9)
联营公司及合资企业的利润成分	7.8	34.4	74.1	99.8	87.3
税和非营运损益前利润 ⁵	76.4	120.0	145.8	237.1	274.8
税前利润	166.6	1,315.0	1,285.1	207.0	449.2
所得税的费用	(17.8)	(201.6)	(185.1)	(3.8)	(52.2)
少数股东权益	(4.3)	(39.8)	(59.0)	7.1	(3.2)
股东应占利润 (即: 税后和扣除少数股东权益后的利润)	144.5	1,073.6	1,041.0	210.3	393.8
营运税后盈利和股东应占利润⁶	54.4	90.4	113.8	199.2	236.5

⁵ 非营运损益包括投资物业之重估损益、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。

⁶ 营运税后盈利和股东应占利润(营运股东应占利润)是指从集团各种业务活动所取得的净盈利, 包括房地产租金和销售活动、资本管理业务的收费收入, 以及房地产相关资产和/或证券的投资。投资物业重估收益或亏损、市场价格等值调整, 以及负商誉等并不包括在内。 为了加强各个财政年度的可比性, 将丰树印中基金的启动资产处置收益纳入了2008财政年的营运股东应占利润。

财务及业务回顾

财务回顾

资产负债表（截至3月31日）

(单位: 百万新元)

	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)	2009 (2008财年)	2010 (2009财年)
投资物业					
– 完成物业	1,830.1	3,716.4	4,610.4	4,660.7	5,408.6
– 重建中物业	-	-	318.9	582.9	1,058.6
开发中物业	602.2	157.7	625.7	758.5	186.8
物业、厂房及设备	100.6	4.4	5.8	7.8	5.9
待售开发中物业	-	29.8	44.8	-	-
联营公司及合资公司投资	284.5	378.4	466.3	1,371.7	1,661.2
现金和现金等价物	58.5	186.9	441.3	436.9	174.8
其它资产	96.9	59.2	307.7	202.1	263.2
资产总额	2,972.8	4,532.8	6,820.9	8,020.6	8,759.1
银行贷款 / 中期债券	322.2	534.8	1,591.7	2,499.8	2,757.8
递延所得税负债	10.6	201.8	359.4	326.2	349.5
其它负债	133.7	193.6	251.3	360.0	403.1
负债总额	466.5	930.2	2,202.4	3,186.0	3,510.4
净资产	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7
股东总资本	2,392.7	3,439.1	4,411.4	4,670.7	5,095.2
少数股东权益	113.6	163.5	207.1	163.9	153.5
总权益	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7
净资产价值	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6	5,248.7
调整后净资产价值*	2,506.3	3,790.3	4,970.8	5,154.0	5,588.2

* 在根据新加坡财务报告准则 (Singapore Financial Reporting Standards / SFRS) 准备集团的财务报表时, 集团采纳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, 出售非交易性物业之收益无须纳税。但是, 新加坡财务报告准则规定须按所得税率计算重估金额的递延税。根据过去的趋势, 历年来都没有缴纳相关税款。如无须计提递延税, 那么这些数字将会是净资产值。

财务及业务回顾

财务回顾：财务重点

概述

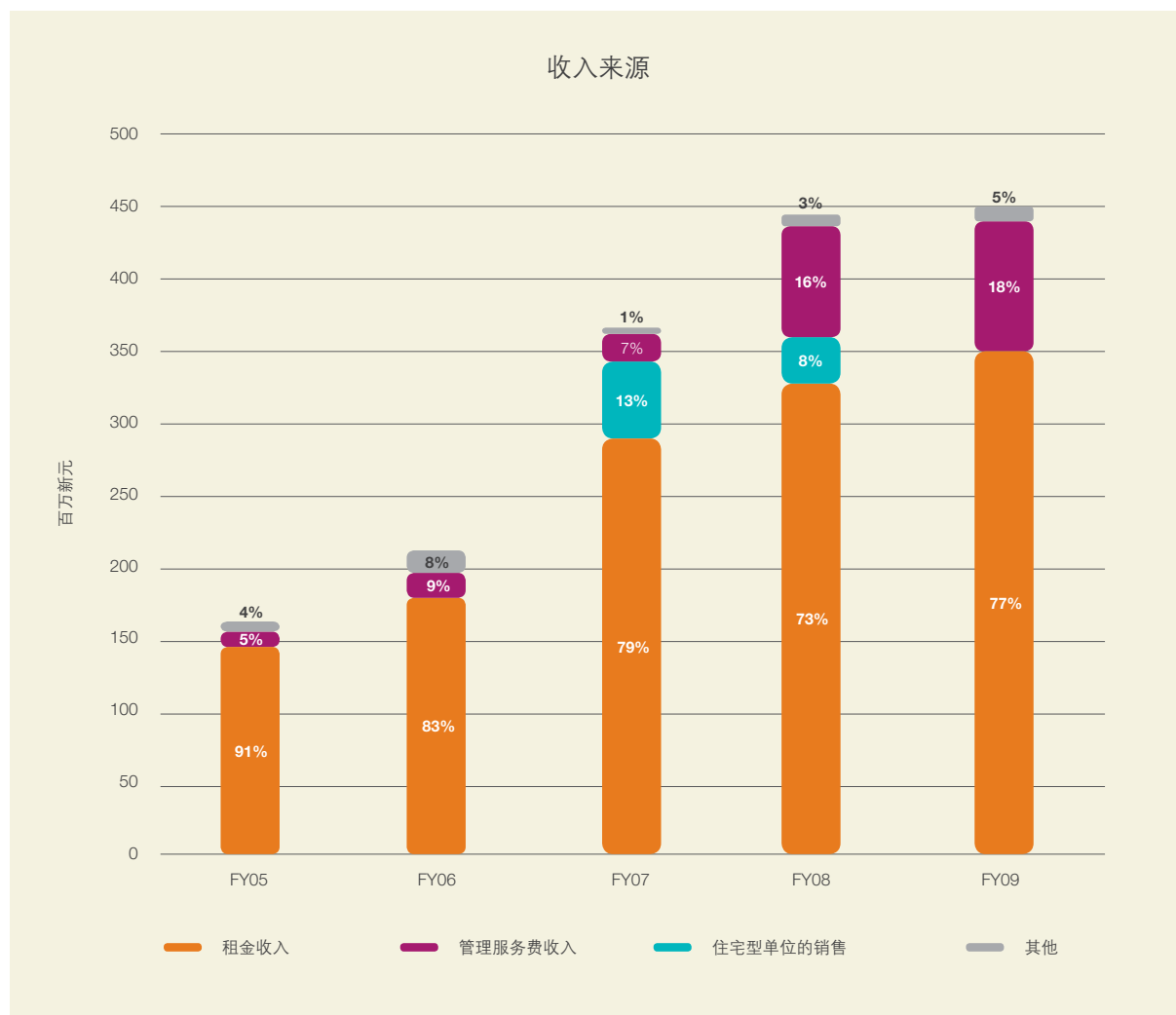
- 由于集团在该财政年的营运健全，且将项目开发增值部分和重估盈利入账，因此2009财政年的税后盈利和股东应占利润（股东应占利润 / PATMI）度达到了3.938亿新元。
- 尽管全球金融危机期间，经济环境严峻，集团仍然在2009财政年度取得了营运税后盈利和股东应占利润（营运股东应占利润 / Operating PATMI）为2.365亿新元的佳绩，与2008财政年度的1.992亿新元相比，增加了3,730万新元，增幅高达19%。
- 营运股东应占利润持续增长，由2005财政年的5,440万新元增长到2009财政年的2.365亿新元，实现了44%的复合年均增长率（Compounded Annual Growth Rate）。
- 收入自2008财政年的4.083亿新元（不含Beacon住宅单位的销售额）增加到2009财政年的4.535亿新元，增幅高达11%，增长的主要原因在于新加坡投资物业的租金率提高和私募房地产基金的管理服务费收入增加。
- 集团收入以约30%的复合年均增长率持续增长，从2005财政年度的1.608亿新元增长到2009财政年度的4.535亿新元。
- 由于集团实施了发展房地产资本管理业务的策略，与2005财政年的5%相比，2009财政年的管理服务收入占总收入的比例增加到18%。
- 2010年4月1日，丰树商业城（Mapletree Business City）获得了“临时入伙准证”（Temporary Occupation Permit）。由于集团开发项目的总增值为2.838亿新元，使得其估价由开发成本7.512亿新元（包括土地成本）升值了38%。
- 投资股本回报率⁷（Return On Invested Equity）由2008财政年的7.2%增加到2009财政年的8%。投资股本回报率的持续增长反映了集团基础业务营运收益的持续增长。股本回报率（Return On Equity）也从上一财年的4.6%增长到2009财政年的8.1%。
- 随着集团扩大其在新加坡和区域的业务，集团自拥和托管的房地产资产从2005财政年的35亿新元增长到2009财政年的129亿新元，增幅高达2.7倍。
- 财务具有灵活性，现金储备和未动用银行融资额超过20亿新元，其中大部分来自承诺提供资金的各方。本财年，集团没有再融资的风险。
- 截至2010年3月31日，经调整的净本债比率为0.46倍，与截至2009年3月31日的0.40倍相比，稍微提高。
- 本财政年维持了合理的5.4倍的净利息保障倍数（Net Interest Cover Ratio），与2008财政年的6.2倍相比，略有降低。
- 截至2010年3月31日债务净的期限为2.3年。2009财政年度，集团为将在该财政年度后到期的约3.5亿新元债务再融资。因此，集团进一步延长了债务净额的期限。

⁷ 投资股本回报率的计算方法是把营运税后盈利和股东应占利润，除以集团为未兑现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整的股东股本，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。

财务及业务回顾

财务回顾

营业收入

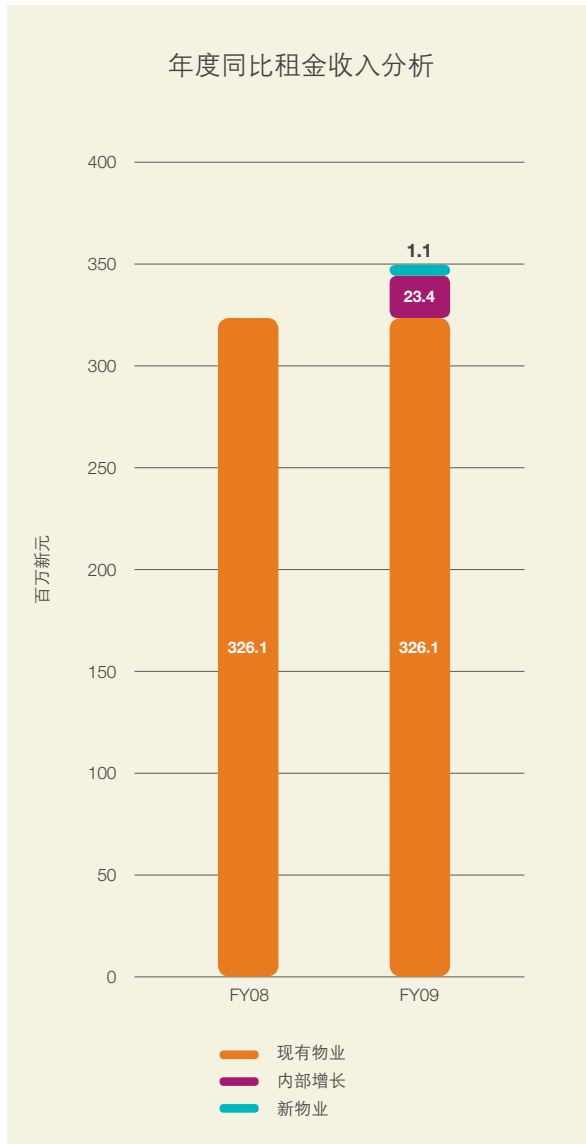


集团的租金收入自2005财政年的1.463亿新元增长到2009财政年的3.506亿新元，管理服务费收入从2005财政年的800万新元增长到2009财政年的7,990万新元。

2008年11月，新加坡的住宅开发项目Beacon获得了“临时入伙准证”（Temporary Occupation Permit），所有销售收入至2008财政年已全部入帐。由于在新加坡不存在其他住宅开发项目，因此，2009财政年未产生相关收入。除了2008财政年住宅开发项目产生的收入外，与2008财政年的总收入4.083亿新元相比，2009财政年集团的总收入增加了4,520万新元，增幅高达11%。

新加坡投资物业的租户高保留率和租金率的提高，是2009财政年租金收入提高的主要原因。另外，来源于丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust）和私募房地产基金－丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund）、丰树印度中国基金（丰树印中基金 / Mapletree India China Fund）和丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust）的管理服务费收入由2008财政年的7,210万新元增长到2009财政年的7,990万新元，增幅高达11%。

租金收入



2009财政年，集团总收入为4.535亿新元。租金收入达3.506亿新元，占总收入约77%，仍是集团收入的主要来源。租金收入大部分来自集团持有的新加坡境内物业。

该年度，集团采用了积极的资产增值计划，且不断对租户类型进行微调。因此，我们新加坡的投资物业的收益保持弹性。而且，圣淘沙名胜世界（Resorts World Sentosa）的开幕吸引了更多的参观者来到港湾区（HarbourFront Precinct）。与2008财政年同期相比，2009财政年的第四季度，怡丰城租户的总销售收额增加了约12%。集团采取的积极资产管理措施，促使租金率提高并保持租户高保留率，从而提高了港湾区物业的收入。对于2009财政年，新加坡稳定的商业物业（不包括丰树安顺大厦）维持了高租用率，其加权平均租用率高达95%。总的来说，集团成功地增加了新加坡物业的租金率。

集团于2008财政年完成了Merrill Lynch HarbourFront的开发。2009财政年的首次全年经营中，Merrill Lynch HarbourFront增加了1,480万新元的收入。我们新开发的办公楼项目“丰树安顺大厦”（Mapletree Anson）于2009年7月获得了“临时入伙准证”，并于该年逐步产生租金收入。承诺租用率已达60%，在2010财政年将提供全年租金收入。

财务及业务回顾

财务回顾

管理服务费率⁸

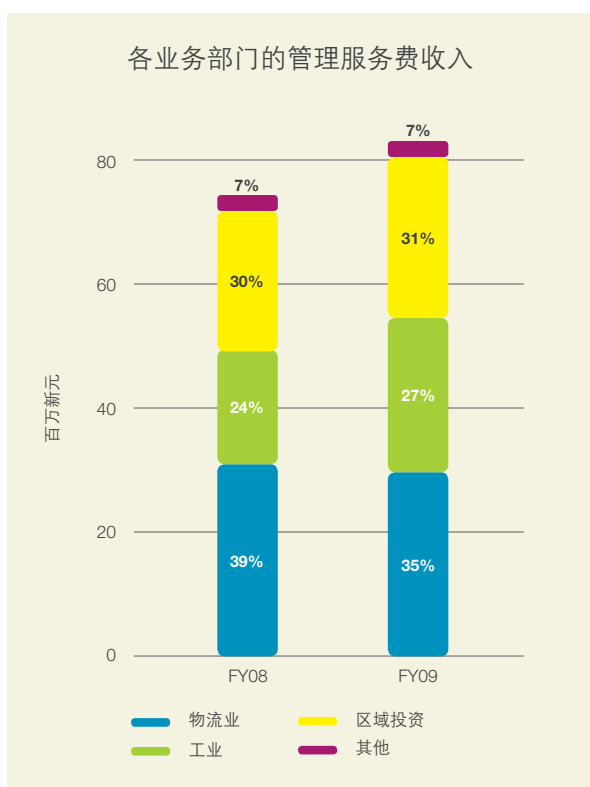


2009财政年，包括联营公司在内的管理服务费率总收入，与2008财政年，相比增长了11%。

房地产投资信托基本和业绩收费的主要来源于丰树物流管理收入，从2008财政年的2,220万新元增长到2009财政年的2,380万新元，增幅为7%。由于丰树物流信托侧重于优化投资组合收益和维持该年的资产负债表业绩，因此收购费有所降低。

私募房地产基金的管理服务费收入，由2008财政年的3,800万新元增长到2009财政年的4,370万新元，增幅为15%。增长的主要原因在于首次取得丰树印中基金和丰树工业信托的全年管理服务费率收入，丰树印中基金和丰树工业信托是分别于2008年4月底和2008年7月开始运作。

而物业管理费由2008财政年的1,050万新元增长到2009财政年的1,350万新元。这主要是由于2009财政年首次取得丰树工业信托的投资组合全年的管理服务费率。

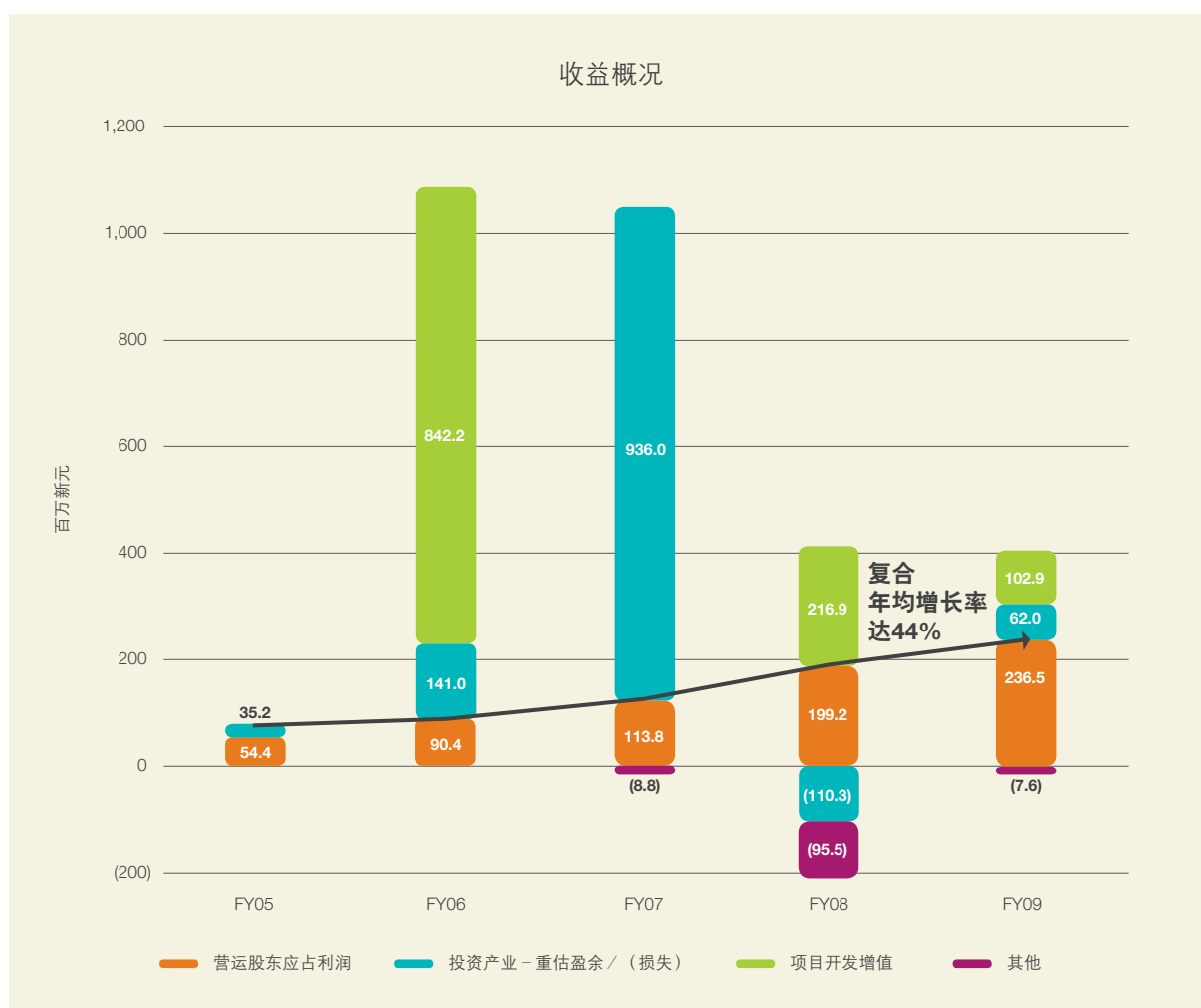


丰树物流信托于2005年7月上市时，集团将其作为首个以收取管理服务费率为基础的资本管理模式。自此以后，集团还启动了数个新型房地产基金产品，它们分别是2006年11月启动的丰树工业基金、2008年4月启动的丰树印中基金和2008年7月启动的丰树工业信托。

随着管理服务费率收入来源的不断扩大，每个业务部门带来的管理服务费率所占比率相对均匀，其中物流业务部门占35%；工业业务部门占27%；区域投资业务部门则占31%。

⁸ 管理服务费率收入包括联营公司管理服务费率收入的份额。

收益概况



注：营运税后盈利和股东应占利润(营运股东应占利润)是指从集团各种业务活动所取得的净盈利，包括房地产租金和销售活动、资本管理业务的收费收入，以及房地产相关资产和/或证券的投资。投资物业重估收益或亏损、市场价格等值调整，以及负商誉等并不包括在内。

尽管近期经济状况低迷，集团的基本业务却持续复原，经营业绩维持稳定。因此，营运股东应占利润从2005财政年的5,440万新元增加到2009财政年的2.365亿新元。过去5年里，集团实现了营运股东应占利润44%的复合年均增长率（Compounded Annual Growth Rate）。

集团采取了分区翻新和开发的行动，使得房产开发增值达1.029亿新元（扣除计提递延税后），此项增值主要来源于丰树商业城，丰树商业城于2010年4月1日取得了“临时入伙准证”。

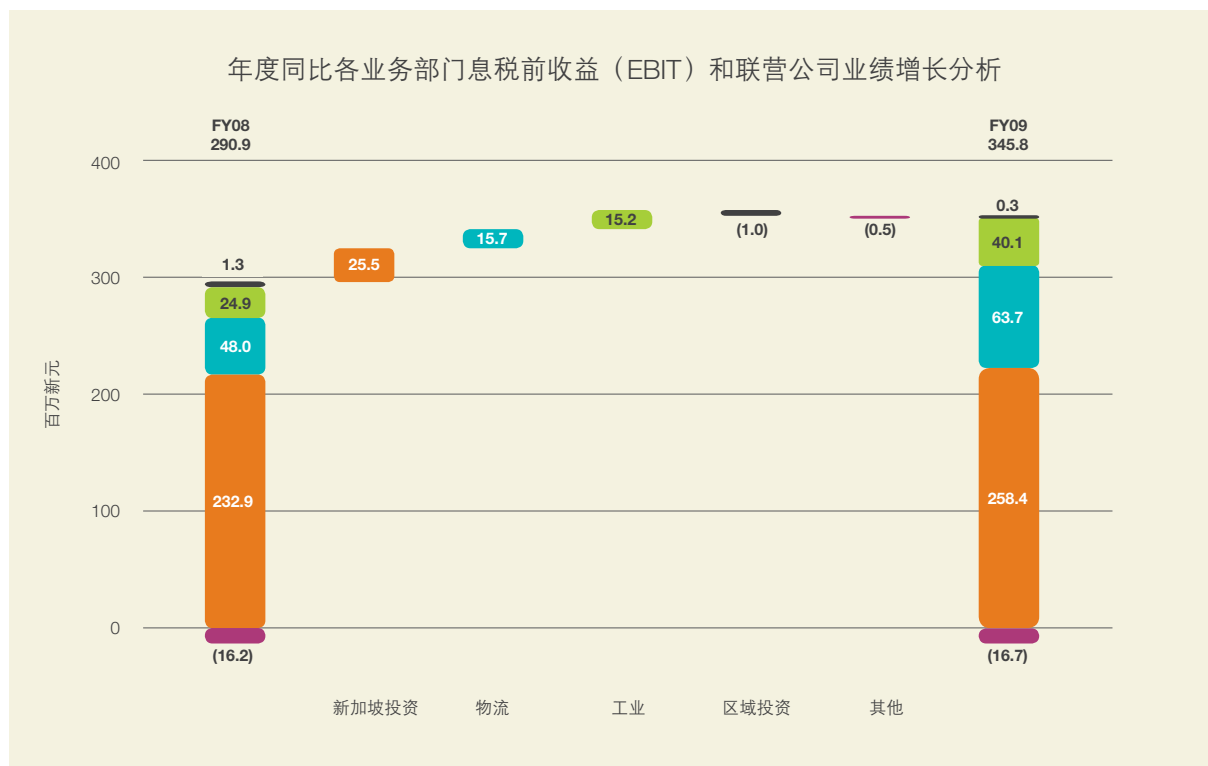
2007财政年到2009财政年开发期间，集团将原亚历山大分销园（Alexandra Distripark）改造成综合商业城区，从而使该项资产开发增值共2.838亿新元。基于该项资产的总开发成本7.512亿新元，增幅达38%。

另外，由于2009财政年下半年投资组合的优势和资本价值的稳定，巩固加强了业务，集团在本年度取得了净重估盈利6,200万新元（扣除计提递延税后和不包含项目开发增值部分）。

财务及业务回顾

财务回顾

息税前收益 (EBIT) 和联营公司的收益



注：息税前收益和联营公司的收益是指息税前收益和联营公司收益额和合资公司营运股东应占利润。

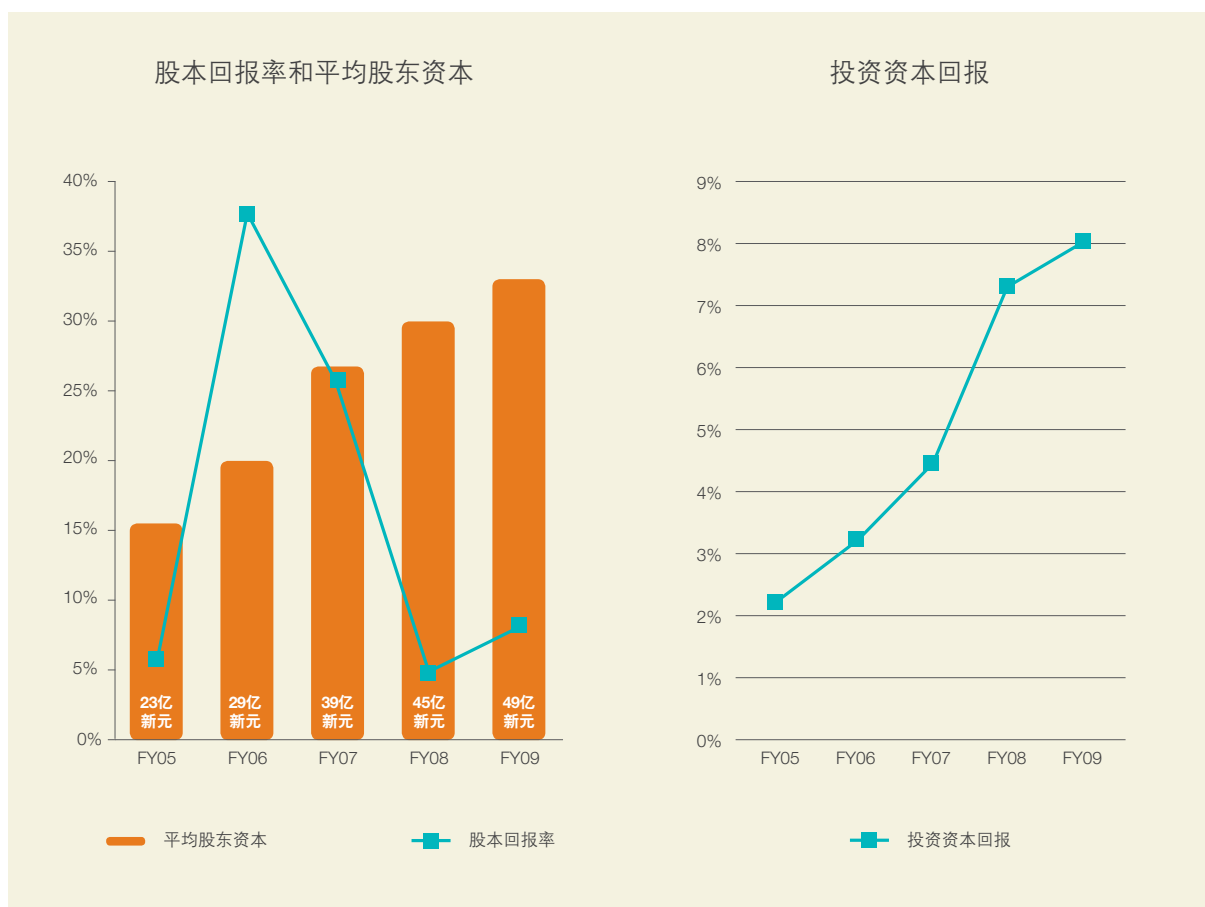
2009财政年，集团的息税前收益和联营公司的收益从2008财政年的2.909亿新元增长到3.458亿新元，增幅高达19%。增长的主要原因在于：

- 由于租金率提高、租户保留率较高和有效的成本管理，从而促使新加坡投资业务部门的收益提高。比2008财政年增加了2,550万新元，增幅为11%。该年里，怡丰城取得了85%的续租率和15%的租赁。总的来说，稳定的商业资产组合的加权平均租用率达到了95%。
- 物流业务部门的业绩增长了1,570万新元，增幅为33%。这主要原因在于，与2008财政年相比，丰树物流信托经营业绩改善、集团开发的海外物流项目租金收入增加以及对丰树物流信托股份的加权平均持股率提高，从而使得丰树物流信托的营运利润部分增加。2008年8月，集团超额认购了丰树物流信托的附加股发行，其持股率从30.2%上升到46.9%；2009年11月，丰树物流信托进行私募股权后，集团的持股率降低到目前的44.3%。
- 工业业务部门的经营业绩提高了61%，主要原因在于丰树工业信托（包括2008年7月自裕廊集团

收购的投资组合）和丰树工业基金营运利润的增加，以及集团向丰树工业信托发放夹层贷款获取的利息收入。总体租用率接近90%并取得较高的租金率。丰树工业基金利润的提高主要源于其近期收购的上海和东京的工业物业。2009年中期，在严峻的信贷市场条件下，丰树工业基金再次融资，集团接受丰树工业信托的融资申请，向其发放夹层贷款。

- 区域投资业务部门2009财政年的利润为30万新元，与2008财政年的130万新元相比，有所下降。丰树印中基金于2008年4月启动，主要投资于印度和中国的商业、住宅和综合项目的房产。丰树印中基金目前处于投资阶段，其约60%的资产为开发项目，目前仍在酝酿期。在投入初期，该基金预期不会产生较大收益。除丰树印中基金外，区域投资业务部门在越南也有投资项目。特别是其与西贡合作社和Saigon Transportation Mechanical Corporation成立合资企业，在胡志明市开发集办公楼、零售、酒店式公寓于一体的综合项目，该合资企业已于2010年4月取得投资证书。

收益比率



注：投资资本回报率的计算方法是把营运税后盈利和股东应占利润（营运股东应占利润 / Operating PATMI），除以集团因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的股东资本，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。

股本回报率 (Return On Equity) 由2008财政年的4.6%增加到2009财政年的8.1%，主要由于2009年营运股东应占利润增加、其他收益如投资物业重估盈利增加、以及2008财政年的可供出售的金融资产的减值损失没有在2009财政年发生。采用FRS 40而产生的重估投资物业收益或亏损，在某些年份里会很显著，因此这种比率的波动是很自然的。

从营运衡量的角度来看，集团相信投资股本回报率 (Return On Invested Equity) 更有意义。该比率反映的是集团在为非营运和非现金流项目，特别是未兑现重估损益作出调整后，从股东资本所取得的营运回报。

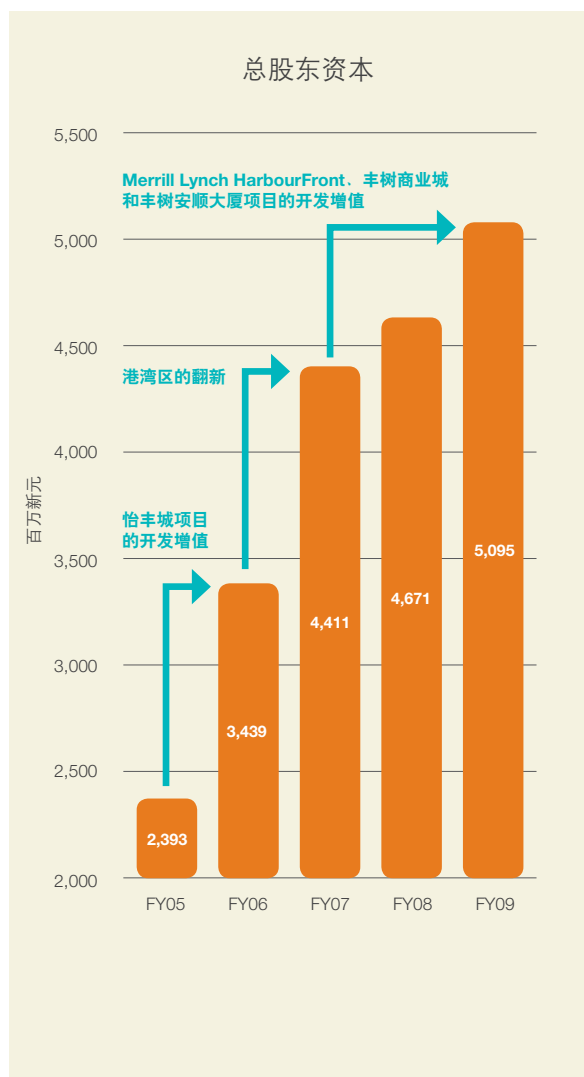
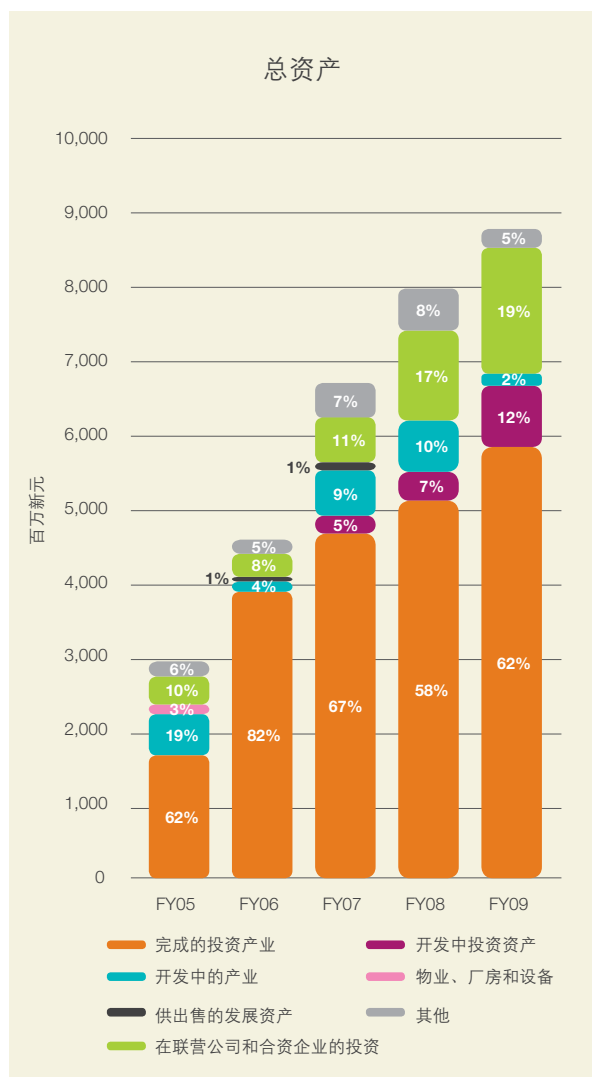
2009财政年，投资股本回报率达到历史新高点，从2008财政年的7.2%增加到了8.0%。投资股本回报率的提高是由于新加坡投资物业收入增加、管理服务收费收入增加、有效的成本控制以及联营公司的收入增加。

近五年来，集团投资股本回报率从2005财政年的2.2%每年持续增长至2009财政年的8.0%。

财务及业务回顾

财务回顾

总资产和股东资本



集团的总资产从截至2009年3月31日的80亿新元增加到截至2010年3月31日的88亿新元。资产的增加主要来自当年产生和留存的利润、房地产投资组合的增加以及房地产投资组合的净利重估盈利（包括所开发房地产的增值）；而房地产投资组合的增加很大程度上是由于丰树商业城、丰树安顺大厦、中国和越南物流项目的开发。

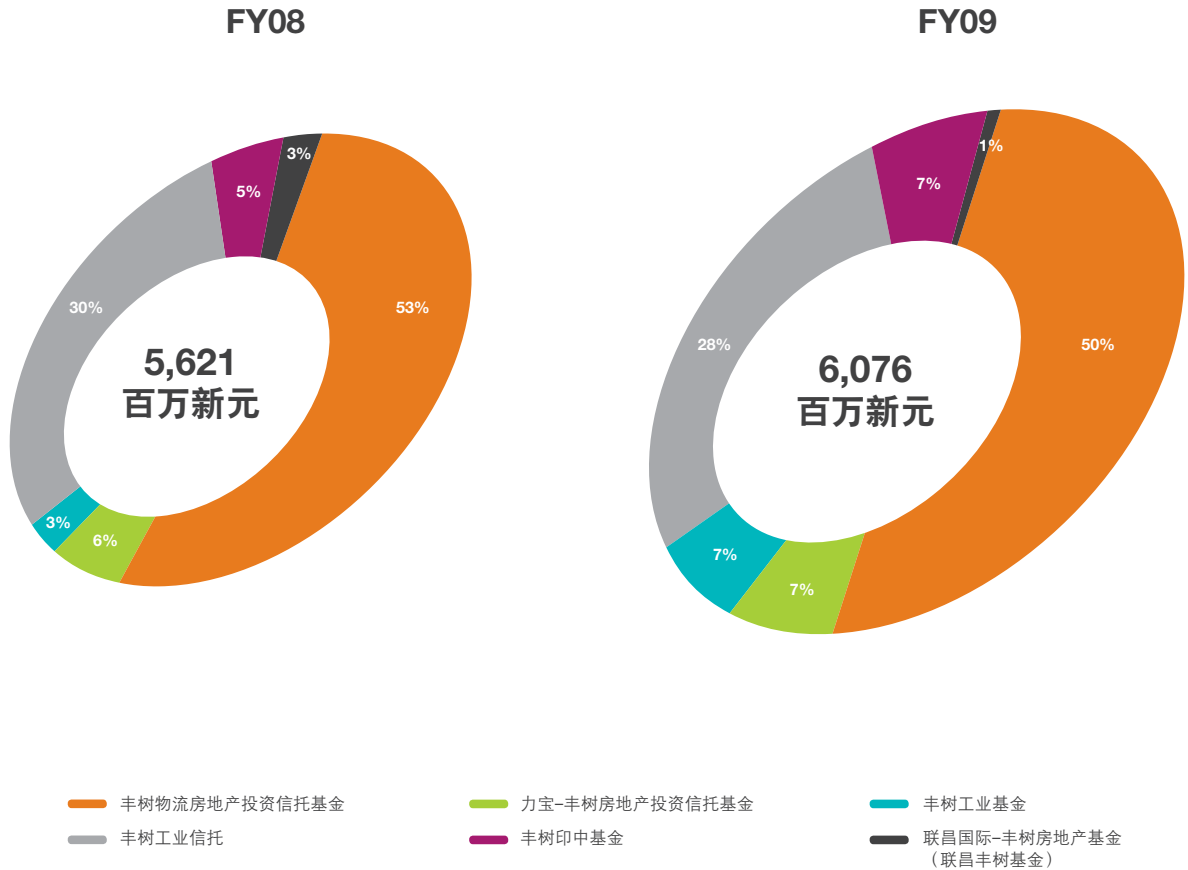
集团的分区翻新和房地产资本管理策略让股东收益大大增加。从过去几年中营运和股东应占利润增加、项目开发价值的显著增加以及投资组合的重估收益中可见一斑。股东资本从2005财政年的24亿新元增加到2009财政年的51亿新元，增幅高达113%，而股东无需支付额外的资本。

开发显著增值的项目主要包括怡丰城、Merrill Lynch HarbourFront和近期的丰树商业城。由原的世界贸易中心改造成怡丰城的开发项目，在2006财政年为集团率增值了9.856亿新元，是总开发项目率的161%。2007财政年，随着怡丰城商场的稳定发展，其估值又增加了3.712亿新元。2008财政年，Merrill Lynch HarbourFront完工，整幢建筑经预租给了美国银行美林集团，该资产价值增加了1.304亿新元，也即总开发成本的1.1倍。从2007财政年到2009财政年，集团将之前的亚历山大分销园（Alexandra Distripark）改造成甲级标准的办公商务园－丰树商城从中翻新了亚历山大区，项目的开发增值，为集团带来了2.838亿新元的收益，是总开发成本⁹的38%。

⁹ 总开发成本包括置地成本。

托管资产

按性质分类的托管资产年度同比分析

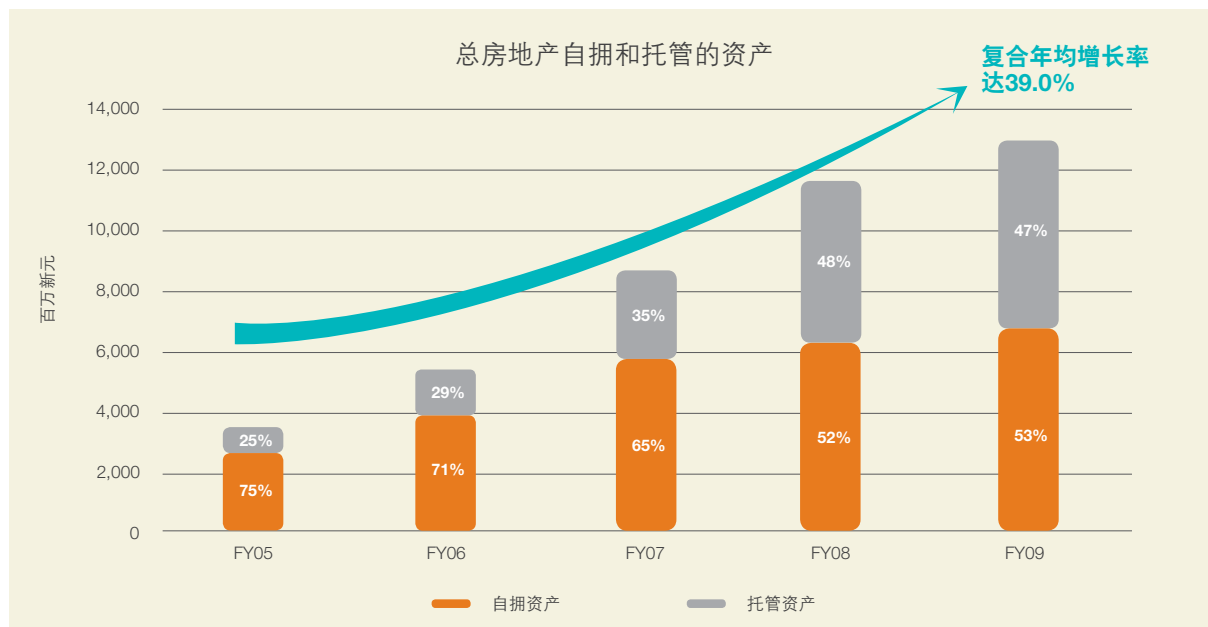


该财政年，丰树工业基金收购了位于中国和日本的新物业，而丰树物流信托于2009财政年的第四季度收购了位于新加坡和日本的资产。丰树印中基金继续致力位于中国的房地产开发项目。托管资产因此从2008财政年的56亿新元增加到2009财政年的61亿新元。该财政年结束后，丰树印中基金完成了北京佳程广场的收购。

财务及业务回顾

财务回顾

总房地产资产

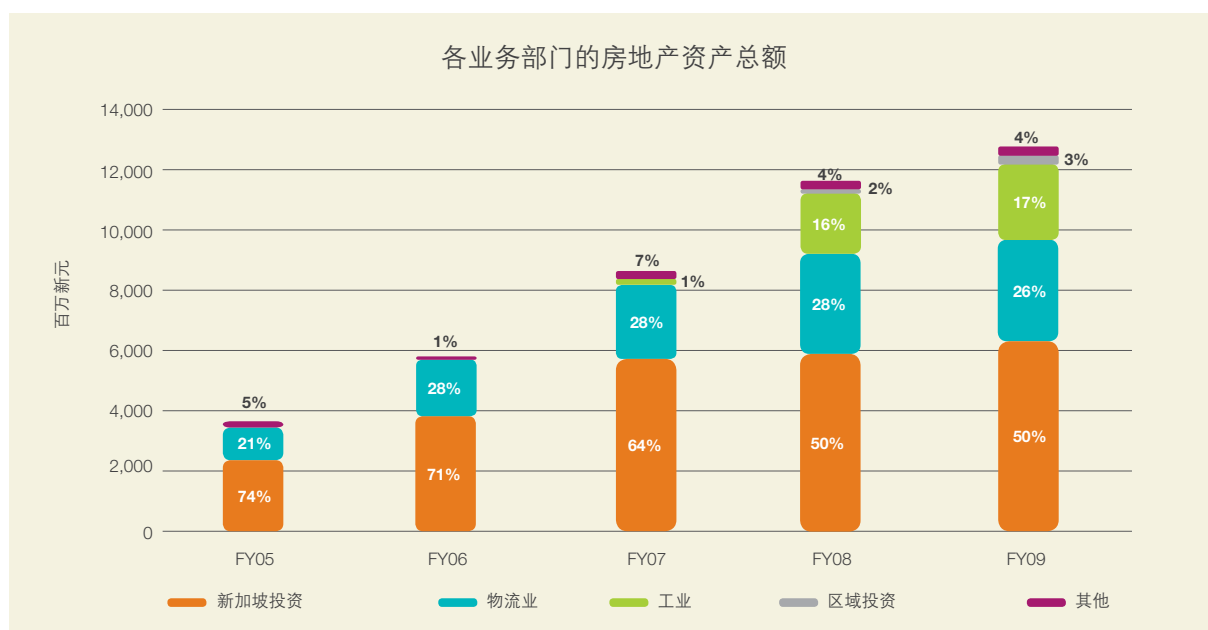


集团自拥和托管房地产资产总额由2008财政年的118亿新元增长到2009财政年的129亿新元。此项增加由6.78亿新元的自拥资产和4.55亿新元的托管资产构成。

主要是由于丰树工业基金和丰树物流信托收购了新的物业，以及丰树印中基金投资组合在中国项目开发成本的增加。净利重估盈利（包括开发项目的增值）也是自拥资产和托管资产增加的原因之一。

自拥资产的增加主要是由于丰树商业城、丰树安顺大厦和中国、越南物流项目的开发。而托管资产的增加

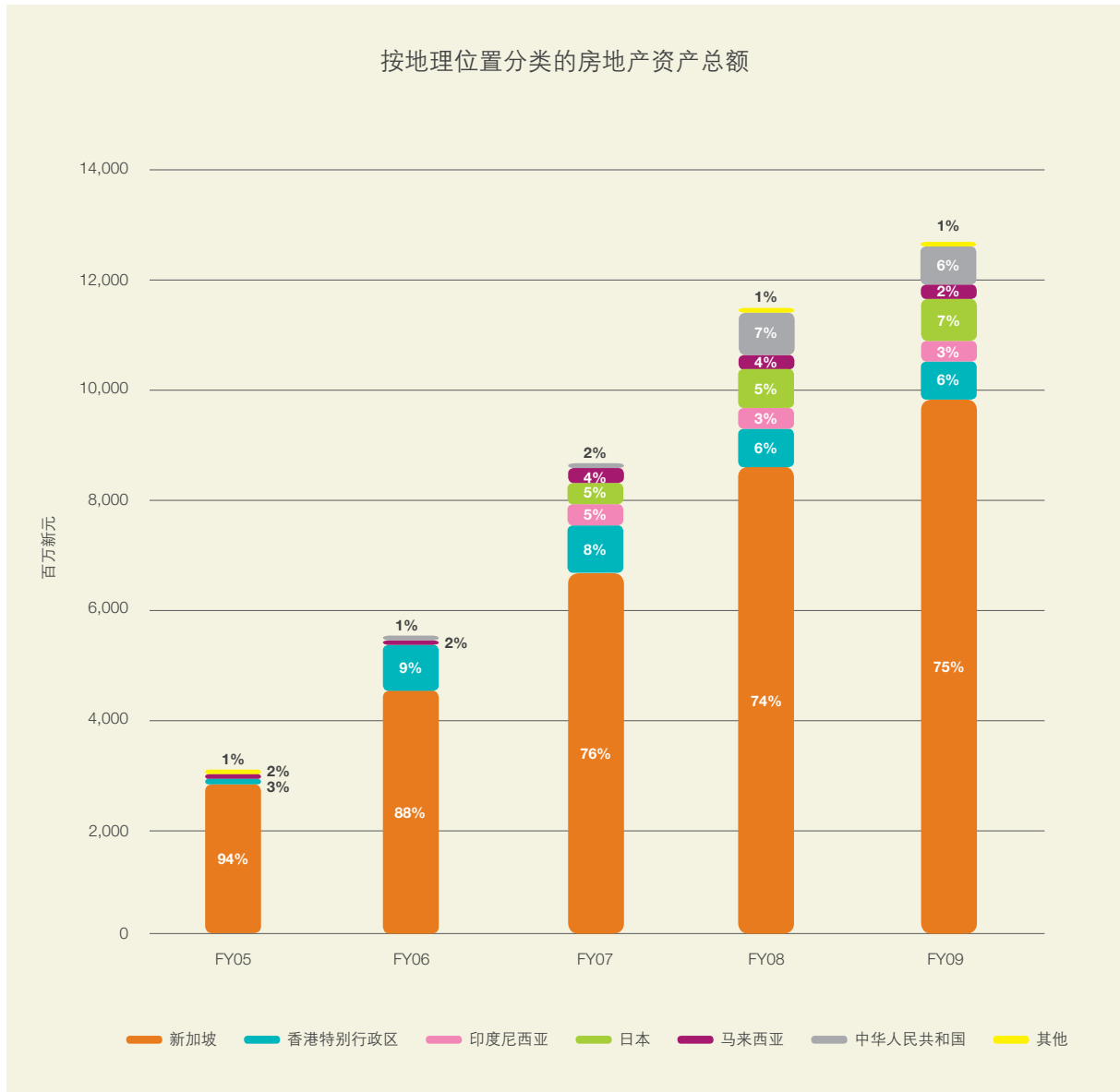
下图表显示了各业务部门自拥和托管的房地产资产总额：



自2008财政年起，各业务部门在自拥和托管的房地产方面，都取得了较大规模的房地产资产组合。2009财政年该指标变化不大。

总房地产资产(续)

截至2010年3月31日,新加坡境外的资产规模持续稳定,约占集团自拥和托管房地产资产总额的25%,如下图所示:



2005财政年,集团的房地产资产总值为35亿新元,其中94%在新加坡境内。自2005财政年起,集团取得了长足的增长。集团涉足不同的经济体,并提高其在亚洲各地方的业务量,将重心发展到海外,从而,将主要位于新加坡的房地产业务发展到了其它多个国家。2009财政年,集团总房地产资产中75%

在新加坡境内。位于新加坡的资产由下列构成:新加坡投资业务部门的价值约为64亿新元的投资组合;丰树工业信托收购自裕廊集团的投资组合价值超过17亿新元;以及丰树物流信托的新加坡物业,占价值超过30亿新元的总投资组合的45%。

财务及业务回顾

财务回顾

财务重点¹⁰

集团对流动资金进行谨慎地管理，从而确保集团履行其承诺，维持财务上的灵活性，可有效利用增长时机。

金融市场回顾

在经历了2008年和2009年初期的金融风暴和信用危机后，全球的金融市场趋于稳定。该年度，资本市场和债务市场的情况好转，利率维持在较低的水平。然而，人们对全球经济的某些部分仍持谨慎态度。

随着市场状况的逐渐好转，集团继续将资金和流动资金维持在一个良好的状态。集团建立了牢固的资金来源以确保其具有足够的财政能力为其运作、投资需求和发展计划提供资金支持。同时，集团也在不断地监督现金流转状况、债务到期情况、资金成本、外汇汇率和集团的借贷款利率以及总流动资金的情况。另外，为了确保财政的灵活性，集团还定期进行情境分析，其中包括进行压力测试，以评估财政能力在市场环境改变下可能受到的影响。

财政资源和流动性

财政能力	(百万新元)
现金储备	175
未使用的银行信贷融通	1,871
中期债券计划可发行量	1,475
总数	3,521

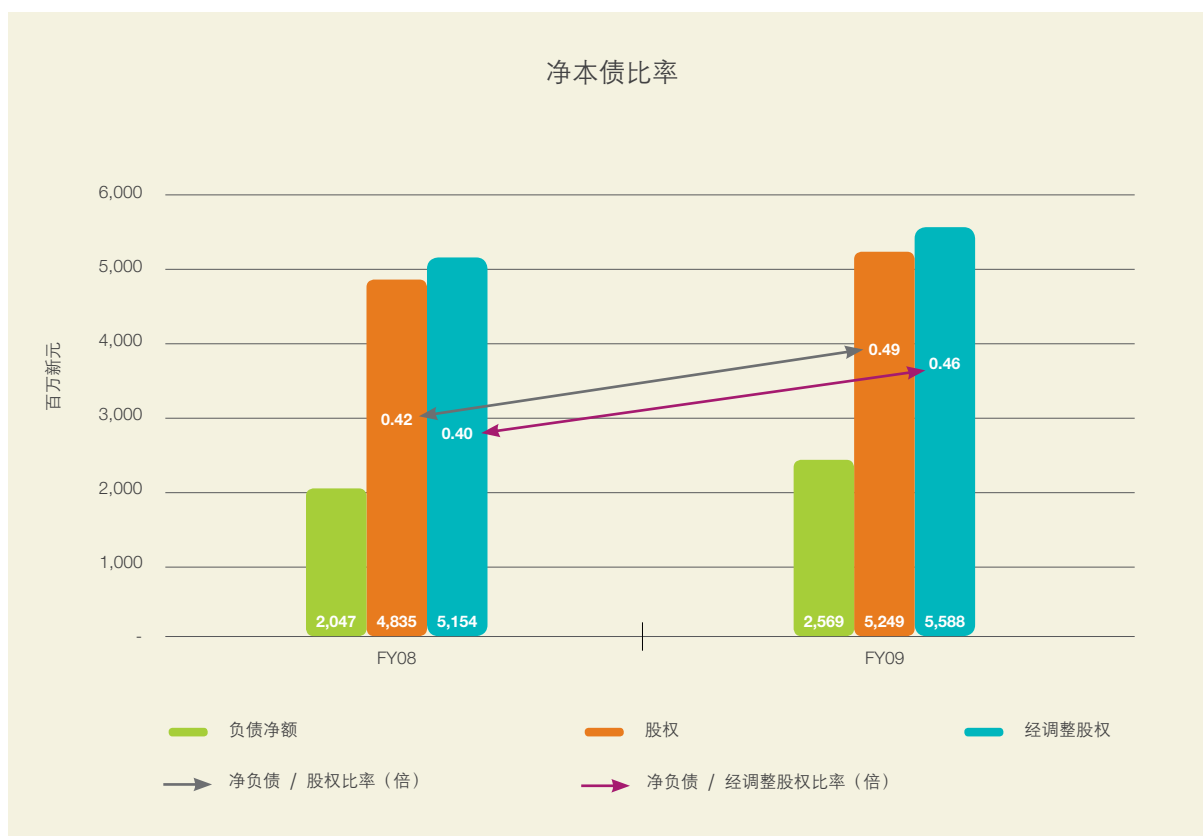
在本财政年度，集团取得了新的承诺银行信贷融通，从而维持良好的资金状况。截至2010年3月31日，集团的现金储备达到1.75亿新元，未使用的银行信贷融通超过18亿新元，大部分来源于承诺银行信贷融通。



集团还在适当的时候积极开拓资本市场。为了满足恢复兴趣的债券投资者，集团又于2009年6月发行了1.25亿新元的固定利率债券，该债券是继2008年8月首次发行的五年期债券系列下再次发行的固定利率债券。截至2010年3月31日，中期债券计划可发行量达到了15亿新元。集团将继续探索发行债券作为融资的一种方式。

¹⁰ 分析不包括关联方的贷款

负债与本债比率



截至2010年3月31日，集团的借款为26亿新元，一年前则是20亿新元。所增加的借款，大部分已投入新加坡和区域的开发项目及投资。截至2010年3月31日，集团的净本债比率从一年前的0.42上升到0.49，反映了集团更具效率的资本结构。在对股权做出递延税项准备金调整后¹¹，其调整过的净本债比率，截至2010年3月31日为0.46（2009年3月31日：0.40）。

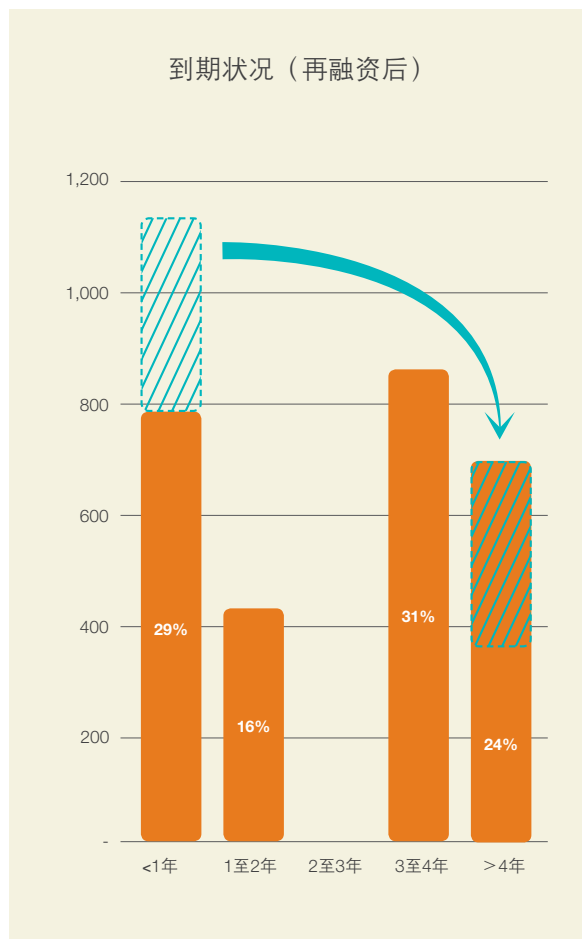
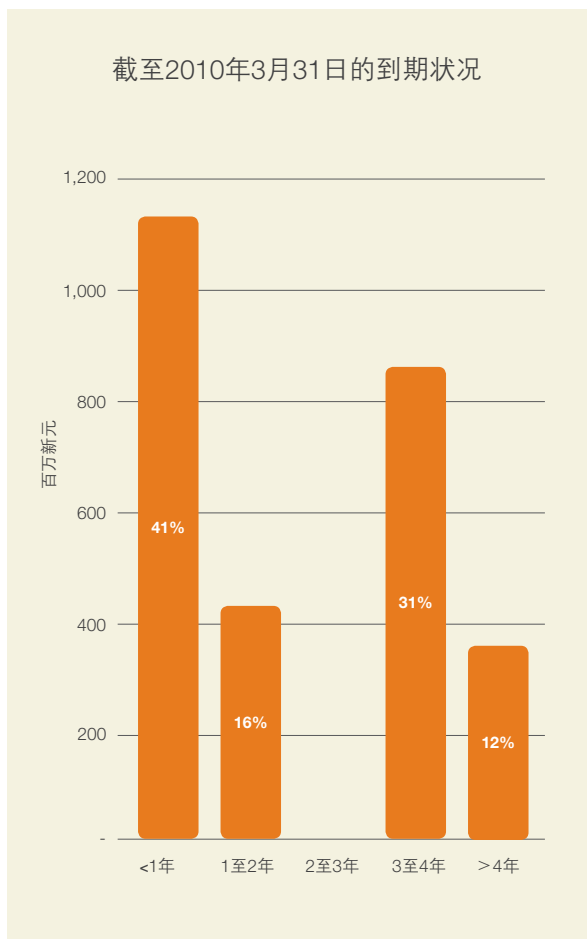
(百万新元)	截至 2009年3月31日	截至 2010年3月31日
负债总额	2,484	2,744
现金	437	175
负债净额	2,047	2,569

¹¹ 在根据新加坡财务报告准则 (Singapore Financial Reporting Standards / SFRS) 准备集团的财务报表时，集团采纳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，出售非交易性物业之收益无须纳税。但是，新加坡财务报告准则规定须按所得税率计算重估金额的递延税。根据过去的趋势，历年来都没有缴纳相关税款。如无须计提递延税，那么这些数字将会是净资产值。

财务及业务回顾

财务回顾

负债和本债比率（续）

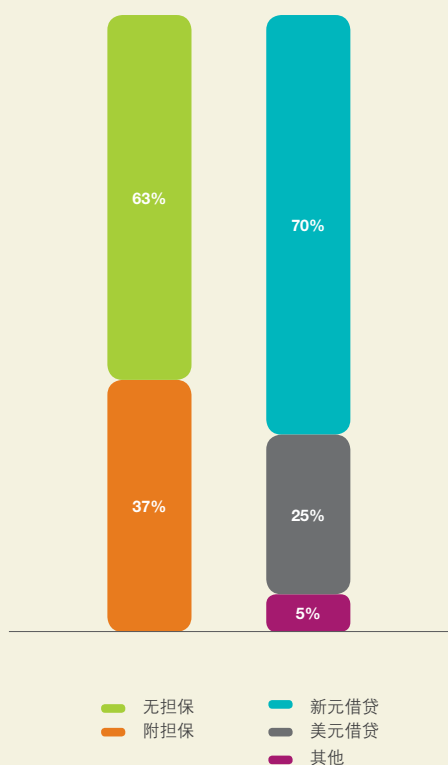


为了取得集资的最佳组合，集团确保其负债组合大部分来自承诺的资金，且会采用短期信贷融通来达到平衡。截至2010年3月31日，大约93%（2009年3月31日：90%）的负债来自于银行贷款和中期至长期债券的发行。剩余的7%来自短期银行贷款，以便集团能更具伸缩性的利用业务或其他活动的现金流来还款，成本也相对较小。

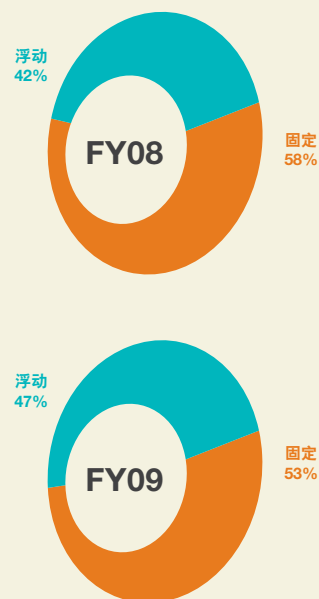
集团考虑到其现金流计划和当前信贷市场的情况，并采取了谨慎的方式来分散其到期负债，以减少再融资风险。其现有负债组合的平均期限大约是2.3年。

截至2010年5月31日，集团已制定了再募集3.5亿新元的计划，该项借款将在自2010年3月31日起的12个月内到期。新信贷额的保有期为4-5年。集团有充分的能力提供余下的8亿新元以满足其再融资需求。

截至2010年3月31日的净负债结构



固定与浮动



无担保贷款占了集团净贷款的63%，其余的净贷款由集团的一些产业和资产作为担保。

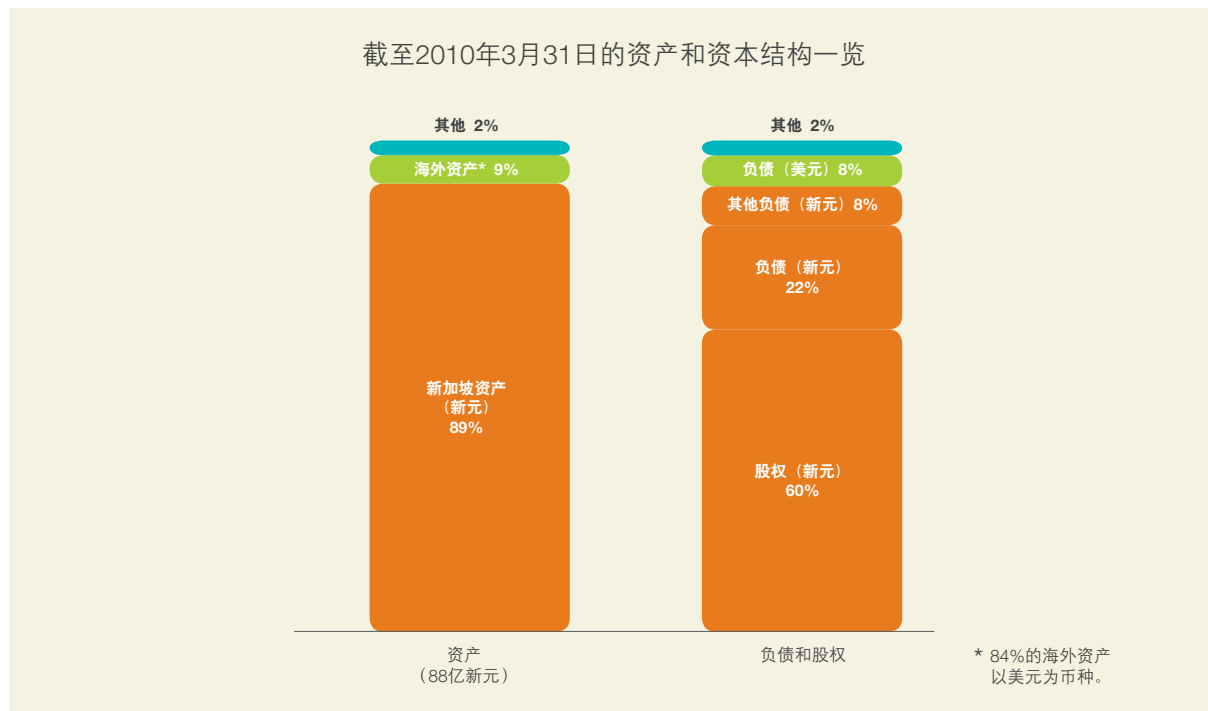
集团与各国的银行网络保持着积极而又良好的关系。2009财政年，集团进一步扩大其银行关系网络，目前在区域内与超过18家银行建立了稳固的融资关系。集团包括丰树物流信托和由丰树独立管理的基金，与超过25家金融机构建立了融资关系。集团还采用了将银行纳入其商业合作伙伴的理念，从而利用其关系银行的不同能力和优势，加强集团在新加坡国内外的商业策略，并促进其发展。

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53%，其余的则是浮动利率。比例较高的固定利率贷款使集团在没预备利率上升时能对冲利息成本。决定利率结构的考虑因素，包括了利率的前景、投资持有期，以及集团的预期现金流量。

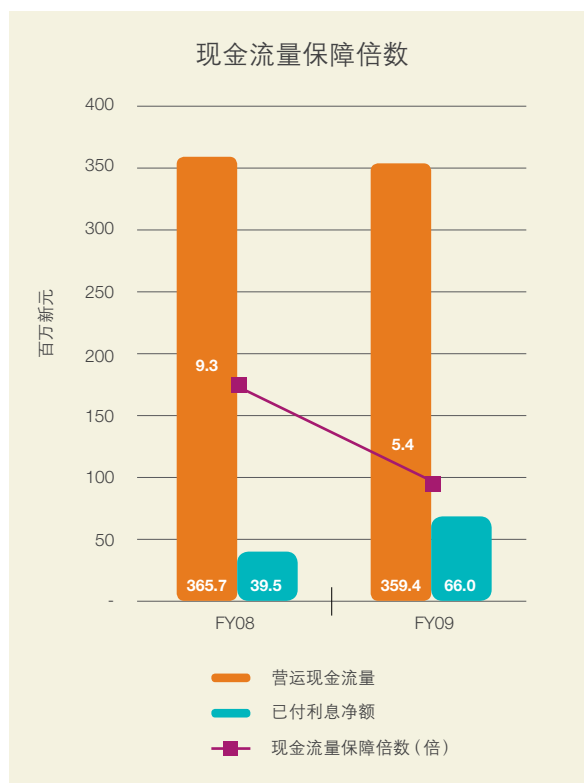
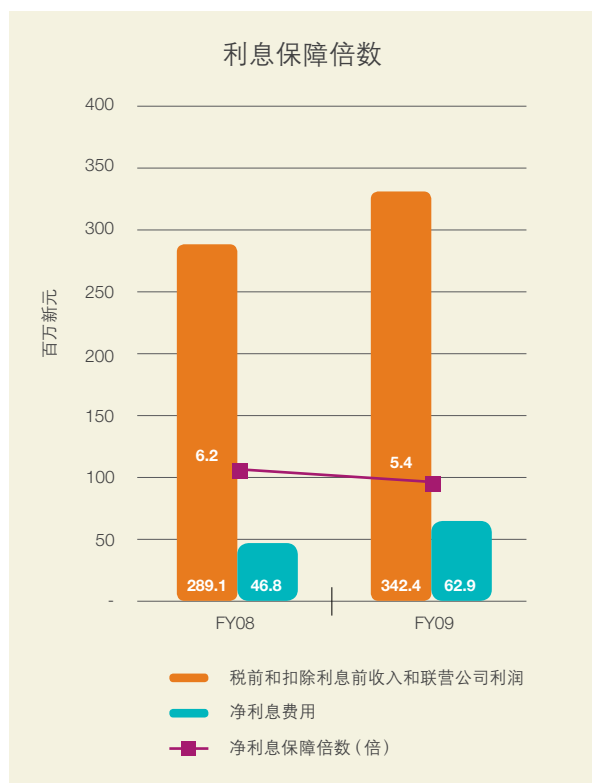
在可行的情况下，集团采纳了自然避险政策，以减少汇率风险。截至2010年3月31日，大约70%的集团净借款为新元借贷，这和其资产组合（主要在新加坡）相符合。在这一年里，集团也以外币贷款（主要为美元）来为同等货币投资提供融资。

财务及业务回顾

财务回顾



本集团在2009财政年的利息保障倍数是5.4倍，低于2008财政年的6.2倍。虽然现金流量保障倍数从2008财政年的9.3倍降低到2009财政年的5.4倍，但集团产生的现金流量稳定，因此集团的现金流量保障倍数仍属健康水平。



备注：包括联营公司的利润分成，原因在于集团的商业模式让其得以从联营公司获取数额可观的现金流，而这笔数额并没有在集团的税前和扣除利息前收入当中反映出来。

财务及业务回顾

业务回顾：新加坡投资



位于新加坡南部海港，港湾区是个昌盛的商业和休闲中心。

新加坡投资业务部门管理着集团在新加坡的价值64亿新元的资产，也就是位于新加坡的约为880万平方英尺的净可出租面积。这些资产主要位于港湾区和亚历山大区，其中包括办公楼、零售物业、商业园，和工业物业。

概述

本年度，集团致力于优化收益，并将工作重点集中在从现有的新加坡投资组合中持续取得稳健的经营收入。

尽管新加坡的经济出现了下滑的情况，集团物业的租金率仍有所增加，且平均租用率维持在90%以上，这说明了集团在新加坡的投资组合极富弹性。在2009年的第三季度，新加坡经济开始复苏，很多公司对经济展望恢复了信心，我们的租赁业务由此出现了增长趋势。

港湾区 (HarbourFront Precinct)

南部海港的一颗璀璨明珠

我们在港湾区内的资产包括怡丰城、港湾第一大厦和港湾第二大厦 (HarbourFront Towers One and Two)、港湾中心、圣占姆士发电厂 (St James Power Station) 和 Merrill Lynch Harbourfront，它们标志着我们分区开发策略的成功。秉着集“工作、生活和休闲”于一体的理念，集团不仅使每项资产相互补充，而且还增添了该区的整体吸引力。

随着2010年2月圣淘沙名胜世界 (Resorts World Sentosa) 的开业，港湾区的各项设施更令世人瞩目，无论对本地人还是游客都更具吸引力。随着游客的大量涌入，这个原本繁华的地区更显活力。

尽管在2009年，乌节路上的购物中心如雨后春笋般不断涌现，怡丰城的人流量却有增无减。它仍是深受本地人和游客们喜爱的购物休闲中心，每个月平均可以吸引330万的游客。在这一年中，怡丰城获得了无数奖项和赞誉。其中在新加坡旅游促进局颁发的奖项 - 2009最佳购物体验奖中，怡丰城是购物中心分类中的决赛者之一，同时也获得了2009 CNBC阿拉比亚亚洲地产奖 - 区域商业零售冠军，还被AsiaOne People's Choice Awards 和 TimeOut Singapore杂志誉为顶级购物中心之一。

我们对怡丰城采取了积极的资产增值计划，使其零售商家组合频繁得以更新。在过去的一年中开张大吉的新租户包括娱乐公司Party World分店、澳大利亚服饰品牌Cotton On、总部位于香港的甜点连锁店Honeymoon Dessert以及Aoba Hokkaido Ramen餐厅等等。怡丰城保持了将近100%的租用率，其收入约占新加坡投资组合的36%。

怡丰城和港湾中心的结合，为购物者提供了更多的选择。这对两座购物中心，尤其是港湾中心大有裨益。因为港湾 - 圣淘沙区增加了大量的办公人潮，港湾中心的购物人流也随之增加。

财务及业务回顾

业务回顾：新加坡投资

丰树灯塔 (Mapletree Lighthouse)

由于经济状况逐渐好转，我们正在评估是否可以将前SPI建筑工地改建成甲级办公楼。我们将会适当的启动开发该工程。

亚历山大区 (Alexandra Precinct)

营造生机勃勃的工作环境

2009财政年，集团继续实施其分区开发策略，将13.5公顷的亚历山大区改造成了令人向往的商业区，配备了一系列现代化的便利设施。

丰树商业城，是一座位于亚历山大路上的综合商业城区，已于2010年4月1日按照预订计划和预算获得了“临时入伙准证”(Temporary Occupation Permit)。此商业城区由一栋18层的办公楼、一栋17层的商业园大楼和两栋14层的商业园大厦组成，截至2010年3月31日，租户已经预先承诺租赁其中的58%。甲级规格的丰树商业城，无构柱的楼面面积介于24,000平方英尺到68,000平方英尺之间，吸引了包括大型跨国公司在内的诸多租户。例如美证券交易所 (AMEX)、汇丰银行、思爱普、联合利华、新加坡电力公司 (Singapore Power)、资讯通信发展管理局 (IDA)、环球轮船 (BW Shipping)、理光 (Ricoh) 和法国农业信贷银行 (Credit Agricole) 等等。我们还与几个潜在租户进行深入的协商。

丰树商业城在对环境可持续性的设计方面占有领先地位，并采用了尖端的节能技术。其创新性技术包括收集雨水用于灌溉，回收废热用于加热泳池、餐饮店以及其他便利设施的供水。

截至2010年底 / 2011年的第一季，丰树会将其总部从目前的港湾中心迁往丰树商业城，以便实现对大部分业务部门和员工的集中管理。另一方面，也证明了我们对丰树商业城成为新加坡下一个新兴商业城区的信心。

为了使该区的建筑更为紧密，我们已经通过人行道网络将丰树商业城与港务大厦以及康达 (The Comtech) 连接起来。这些人行道还将连接到将于2011年投入使用的拉柏多公园地铁站。

改建港务大厦的零售垫楼

为了进一步提升亚历山大区的现有资产价值，集团于2009年12月开始实施其资产增值计划 - 翻新港务大厦 (PSA Building) 的零售垫楼。新的零售垫楼共三层，净可租赁总面积为87,500平方英尺。该零售垫楼将设有超过75间零售店，包括超市、快餐店和生活休闲/培训中心等。新零售中心还将设有时装、眼镜、发廊和美容店铺，以及咖啡馆、餐厅、书店、银行和其他便利服务等。

港务大厦零售垫楼的改建是亚历山大区总体规划的一部分，该总体规划旨在将亚历山大区改建成为可以满足大批上班族在此工作的良好的工作环境。按预定计划，资产增值工程将于2010年上半年开始实施，于2012年的第一季度完工。完工后，零售中心将会改进亚历山大区的零售和服务业元素。



港务大厦零售垫楼的翻新计划于2012年的第一季完成后，将为亚历山大区的工作群带来更多便利及选择。

财务及业务回顾

业务回顾：新加坡投资

丰树安顺大厦

顶级中央商务区的开发

丰树安顺大厦于2009年7月获得了“临时入伙准证”。一些大型的优质租户包括怡安保险、QBE、住友商事株式会社 (Sumitomo Corporation)、雅虎、Noble Resources、三菱化学 (Mitsubishi Chemical)，大厦的租赁承诺从12%增加到将近60%。2009年，由于全球金融危机的影响，以及中央商业区新办公场地的供过于求，办公楼的租金迅速下降。尽管市场条件严峻且竞争激烈，但随着新旧一流办公楼市场的发展，且人们的需求纷纷转向更高级别的新办公楼，安顺大厦还是能够维持可观的租金。

2010年年初，办公楼市场开始显示复苏的迹象。这体现在租赁活动的日趋频繁、和租户对优质办公楼的兴趣。展望未来，随着人们对业务前景的看好，租金很有可能更趋稳定，且优质办公楼的市场绝对富有上升潜力。

丰树安顺大厦能充分满足跨国公司在中央商业区边缘租用办公空间以扩大或加强自身业务的需求。一部分的公司同时也非常希望迁入如丰树安顺大厦这较高优质的办公楼。这座大厦符合建设局绿色标志白金规格，并设有包括高度节能的制冷设施等多种环保设备。

提倡可持续性的举措

集团致力于建造可持续性建筑。为此我们已经开始着手于将港湾区的其他开发项目打造成符合建设局绿色标志规格的建筑。这包括将港湾中心的停车场灯具和空调制冷机更换成更为节能的装置。这些举措不仅加强了集团的环保工作，还可以在更大程度上节约能量。

展望未来

贸易及工业部 (Ministry of Trade and Industry) 近期将2010年新加坡国内生产总值的增长预测从4.5% - 6.5%提升为7% - 9%。随着人们对本地经济展望的改观，我们将对集团在未来的一年中的发展持谨慎且乐观的态度。

集团依据其扩大基金管理平台和增加托管资产份额的整体策略，正积极规划将其商业资产注入到新的房地产投资信托基金 - 丰树商业信托 (Mapletree Commercial Trust)，据预期，丰树商业信托的资产价值将高达40亿新元。展望未来，集团目前承担的开发项目将为丰树商业信托提供一系列的优质资产。一旦市场状况好转，集团即会将丰树商业信托上市。



位于新加坡中央商业区安顺街的丰树安顺大厦，一座甲级的办公楼，为蓝股租户提供一系列的环保设施。

财务及业务回顾

业务回顾：物流物业



丰树物流信托于2010年3月，以销售和回租安排收购位于新加坡樟宜南的CEVA仓库。

概述

丰树集团是亚洲最大的物流房地产经营公司之一。我们在亚洲自拥和托管约35亿新元的物流资产。我们持有丰树物流信托44.3%的股份。丰树物流信托是泛亚首个公开上市的物流房地产投资信托基金，由集团全资子公司丰树物流信托管理有限公司（“管理公司”）管理。

集团作为房地产资本管理公司，提供从搜集资源、开发和这些设施，到管理公开上市的房地产投资信托基金等一整套房地产解决方案的价值链。整个房地产价值链中，我们赚取项目管理收入和基金管理收入。

丰树物流信托 持续内部增长

鉴于市场状况严峻，管理公司将重点放在提升投资组合收益率和保持资产负债表业绩。该项策略取得了巨大的成功，2009年当年，该投资组合的平均租用率

维持在97%到99%之间，租户保留率保持在约80%的高位，而剩余的空位也有了新租户。这使得丰树物流信托在当年可持续稳定地向其股东分配股利。

截至2009年12月31日的财政年¹²，丰树物流信托全年的收入高达2.07亿新元，净物业收入高达1.82亿新元。与2008年相比，收入和净物业收入增幅均达12%左右。这主要来源于2008年收购的11处物业的全年贡献，以及丰树物流信托现有投资组合产生的稳定收入流。

可分配数额从9,740万新元增加到1.179亿新元，增幅高达21%¹³，而全年可分配单位（“Distribution per unit”）降低了17%，降至6.02分。可分配单位的降低主要是由于2008年8月丰树物流信托增发¹⁴和2009年11月私募资金后¹⁵单位持有人增加。如果我们不考虑这两年基金增发所造成的影响，则2009财政年，每股股息为10.64分，与2008后的8.79分相比，增幅为21%。稳定的业绩反映了，集团通过实施旨在保护可

¹² 丰树物流信托该财政年从1月1日到12月31日

¹³ 2009年的可分配金额包括Prima Limited一次性给予的报酬，用于炭巴路201号物业的租赁和证件的展期用于炭巴路201号物业的租赁和证件的展期，为期8年。

¹⁴ 8.21亿股份中，可以以每股0.73新元的发行价购买其中的3/4。

¹⁵ 以每股0.69新元的发行价，私人配售1.15亿股。

分配收入的健全资本管理策略，使得丰树物流信托多样化投资组合在地理位置、客户类别、资产和租赁契约方面具有极强的弹性。

临近2009年年底，随着金融市场的松动和供应商对价格的预期更为现实，丰树物流信托重新采用了以收购为导向的增长策略，于11月宣布收购了三处物业——其中两处在新加坡，另一处在日本。丰树物流信托由此成为了首批重新采用收购政策的基于新加坡的基金之一。同时，它也是2009年首批通过广受欢迎的私募方式融资的基金之一。

2009年底，丰树物流信托的投资组合经过重新估值，其价值基本上维持稳定，仅发生价值1650万新元的小额重估损失，这只占总投资组合价值约1%。这种边际价值的下降反映了，物流资产相较于其他资产类别，波动性较小，而且投资组合中资产和客户的优质性。

截至2010年3月31日，该信托基金的投资组合由84处房地产组成，账面价值约为30亿新元。84处房地产中，49处位于新加坡，11处位于马来西亚，9处位于日本，8处位于香港，6处位于中国，而1处位于韩国。就其净物业收入占集团净物业收入的份额来看，新加坡份额最大，约占52%；其它分别是香港约占21%；日本约占16%；中国占6%；马来西亚占4%；韩国占1%。

管理公司采取了稳健的方法来管理丰树物流信托的资本需求，这主要在于维持资产负债结构，同时为出现的增长机遇提供资金。

战略性定位，实现高速增长

集团作为丰树物流信托的支持方，通过开发物流园和物流设施，并给予其优先认购权，从而为其提供支持。特别是在无足量的已完工优质仓库满足市场需求的新兴市场下，此种情况尤为明显。

迄今为止，集团已承诺为中国、越南和马来西亚的物流开发项目投入了约7亿新元。未来的数年，当大部分项目出租和产生收入时，集团将这些项目提供给丰树物流信托。其中，约3亿新元的资产已经完工或接近完工，其中包括位于中国的丰树天津海丰保税物流园、位于马来西亚的丰树Shah Alam物流园等。目前开发中的项目包括位于中国天津的丰树天津空港物流区和位于越南平阳的丰树物流园。

增强集团在日本量身定制的能力

为了进一步支持丰树物流信托的增长，集团与伊藤忠商事成立了合资企业，为日本的知名物流客户开发物流项目。通过该平台，双方可满足日本物流经营者不断增长的需求，填补经济低迷所留下的市场空白。

未来的3-5年，集团预期能在东京和日本其他重要城市启动价值约为3-5亿美元、供单租户租赁的仓库和配货中心。这些资产完工后，丰树物流信托对此资产具有优先购买权。

积极收购，促进增长

管理公司于2010年第一季度完成了两处房地产的收购，它们分别是位于新加坡的樟宜南的CEVA¹⁶和日本的Shonan Centre¹⁷。团队正积极收购一系列可增加收益的项目。

展望未来

尽管2010年全球经济正在逐渐恢复，亚洲经济也可能呈现正增长，然而，我们预期经济的恢复将不是一帆风顺的。一旦政府撤销了刺激措施，又会对全球的经济复苏产生巨大影响。

因此，集团将谨慎对待，将丰树物流信托的工作重点继续放在优化收益上。同时，我们还将将在亚洲现有市场和新兴市场上收购带来收益和增值的资产。

管理公司稳步收购多项优质资产，履行其承诺，积极促使信托投资组合的增长。除此以及集团作为支持方所开发的项目以外，管理公司还实施一项新的计划，在丰树物业信托内承接为客户量身定制的项目。

凭借丰树物流信托良好的资产负债状况，财务灵活性，以及有目共睹的过往业绩，我们坚信信托将继续不断发展壮大，未来一年，向投资者提供更好的回报。

¹⁶ 指的是位于15 Changi South Street 2, Singapore的物业。

¹⁷ 指的是位于1027-29 Washinoya, Kashiwa-shi Chiba Prefecture, Japan的物业。

财务及业务回顾

业务回顾：工业物业



丰树宝山工业园位于上海宝山工业园区，为想融入长三角经济圈的企业提供便利的交通管网。

丰树主要通过泛亚洲丰树工业基金和新加坡为中心的丰树工业信托这两个私募房地产基金，持有和管理在新加坡和整个亚洲广泛的工业物业投资组合。集团工业房地产项目由其全资子公司集团工业房地产项目—丰树工业基金管理私人有限公司管理。负责范围包括资本管理、房地产投资、开发、以及集团工业资产的管理等。

概述

2009年伊始，世界经济呈现出低迷的迹象。而2009年底，经济开始呈现复苏迹象，特别是亚洲地区。亚洲大部分地区包括新加坡、马来西亚和日本的经济之前呈现低迷，于2009年下半年走出低谷，呈现复苏态势。

尽管面临如此严峻的挑战，截至2010年3月31日，集团的托管工业资产仍从2008财政年的19亿新元增长到23亿新元，其原因主要是由于集团收购了日本的两栋工业建筑：丰树工业基金收购的Sun East Shinonome 大厦和2010年3月集团自购的IXINAL Monzen-Nakacho大厦（丰树工业基金的投资期以2009年11月终止）。

丰树工业基金在收购了位于中国的丰树宝山工业园和位于新加坡内的Tata Communications Exchange大厦开发进展后，其托管资产大幅增加。在越南，集团全资拥有的项目丰树商业城@平阳（Mapletree Business City @ Binh Duong）已于2010年4月开始施工。

集团通过丰树工业基金管理公司，管理丰树工业基金和丰树工业信托而赚取了管理服务收入。管理服务收入按承诺和投资资本的固定比例收取，2009财政年，该管理服务收入一直稳定在约1500万新元。

丰树工业基金—扩大基金规模

尽管过去两年，亚洲的投资和金融环境充满挑战，但丰树工业基金致力于投资优质的工业物业，取得收益和实现资本增值，在2009年11月投资终止，丰树工业基金成功实现了投资2.99亿美元，是丰树工业基金承诺资本中的81%。



丰树工业信托于2010年3月收购位于东京的IXINAL Monzen-Nakacho大厦，一栋五层轻工业建筑楼。

该年里，丰树工业基金完成了位于日本和中国的两处轻工业建筑的收购。其中一处是于2009年7月收购位于东京中心的江东区（Koto Ward）的Sun East Shinonome大厦，另一处是于2009年8月收购位于上海宝山区的工业物业的丰树宝山工业园。

丰树工业基金还为塔塔电信国际量身定制的数据中心，塔塔电信国际目前的租赁期限为15年，期满后可选择续租10年。该建筑名为Tata Communications Exchange，于2010年3月获得了“临时入伙准证”（Temporary Occupation Permit）。这栋六层高科技工业大厦位于Tai Seng Link，于2009年11月被新加坡建设局授予“绿色标志金奖”（Greenmark Gold Award），正积极申请美国绿建筑协会（LEED）的金色标章证书。

丰树工业信托—保持恢复反弹能力

虽然新加坡工业方地产的经济环境仍很艰难，但集团丰树工业信托的投资组合仍实现了近90%的总体租用率。该指标与丰树工业信托向裕廊集团（JTC）购进该投资组合时持平。

为了帮助租户度过经济低迷期，我们将政府返还的40%的产业税回扣全部退回给租户，我们还积极为面临短期资金流困难的租户调整租金的结构及欠款事宜。

作为一项有效的资产增值策略，我们积极地对所持物业进行完善，改造建筑内的公共设施，包括对电梯、卫生间、大厅和其他便利设施进行改善。通过这些工作的实施，该财政年，当租约到期时，每10名租户有9名租户愿意续约。

我们通过多元化租户的方式进一步加强了投资组合的弹性。任何一名租户的租金不得高于丰树工业信托总收入的3%，而前10位租户的租金总额仅占总收入的18%。

财务及业务回顾

业务回顾：工业物业



丰树工业旗下的综合商业城项目 - 丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City @ Binh Duong) 在2010年4月开始施工。

丰树商业城@平阳

本年度大部分时间，我们的工作重点在于，确保丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City @ Binh Duong) 得到相关监管部门的施工许可。2010年2月，我们的总体规划设计获得了平阳省人民委员会的批准，我们已开始第一阶段的施工。

过去的一年，越南经济增长了约5.5%，而同时通货膨胀率保持在7%。然而，外资对南部省份 (Southern Provinces) 的直接投资降低到130亿美元，降幅达到60%。目前，我们正在与一位潜在租户积极进行最后阶段的会谈，在丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City @ Binh Duong) 依客户要求而量身定制的数据中心项目。

在商业园的开发过程中，我们将重于增取预租承诺，避免出现投机性建房过剩，从而将风险降至最低。这样，丰树商业城@平阳的分期开发计划将逐步满足市场需求。

展望未来

2009年，中国的国内生产总值增长率从之前的两位数放缓至8.7%，仍继续呈正增长。中国仍是我们的工业房地产业务的主要增长源。

我们希望，全球经济的持续复苏和国内市场的迅速扩大将充当催化剂的作用，鼓励企业扩大或建立其在中国的业务。我们看到了工业房地产需求加强这一机遇，并积极探索建立以中国为中心的工业基金，借助我们的专业知识，广泛的关系和渠道，来开发多个项目鼓励企业扩大或建立其在中国的业务。

我们也预计日本存在更多的机遇。虽然日本以开发先进信息技术而闻名，但这些技术在日常生活中的渗透和应用则刚刚起步，仍处于早期发展阶段。因此，人们对相关基础设施和便利设施的需求将与日俱增。由于日本目前的房地产市场处于疲软状态，我们正计划设立一个基金，考察投资于相关的商业场地，如后台处理中心、数据中心、研发中心、非中心商业区的公司总部等。

财务及业务回顾

业务回顾：区域投资



西安怡丰城是未来城 - 一个位于中国西安，集住宅和零售的综合项目的一部分，预计在2010年初开始营业。

概述

2009年动荡不安，上半年，大部分经济体被恶劣的市场环境所拖累。下半年，全球经济呈现逐步复苏的态势。

鉴于投资环境不容乐观，我们的区域投资团队在如中国、印度和越南等主要投资市场继续寻找投资机遇的同时，采取了更为谨慎的方式。

中国和印度等各国政府纷纷采取了经济刺激政策，在拉动内需扶持企业的同时，也改善了信贷状况。人民币的稳定以及中国政府采取的一揽子刺激计划，不仅有助于将国内生产总值的增长率维持在8.7%，也有助于全球经济的稳定。据报道，印度的经济出现大幅度下滑，2009年国内生产总值增长率为6.1%，而越南的国内生产总值增长率为5.3%，高于预期，是东南亚地区国内生产总值增长率最高的国家之一。

临近2009年底，随着金融市场负面影响的减弱，我们所专注的市场开始出现更多的机遇。由于供应商所提供资产的价格预测更符合现实，因此，2009年间我们成功地收购了一些项目。随着区域经济继续好转，我们预期将面临更多的资产收购机遇。

聚焦印度和中国

鉴于2009财年的市场状况，我们对丰树印中基金采取了“观望”的战略。该基金运作于两国市场，充分利用中国和印度经济和人口的巨大增长潜力，获取相当的收益。工作重点在于把该年的房地产投资在短期内取得收益，以均衡整个投资组合和新建开发项目的投资。

2010年2月，丰树印中基金签订协议，以29亿元人民币收购北京佳程广场，而我们承诺资本总额为11.6亿美元。北京佳程广场位于北京朝阳区，是甲级优质办公楼，楼面面积大约从1,500平方米到2,300平方米。此项目拥有强大的租户群，包括跨国公司和本土企业。

收购北京佳程广场后，丰树印中基金现有投资组合的资产总值将增至10亿美元。投资组合包括早期批准的三个中国项目，分别是：未来城 - 位于西安碑林区综合住宅和零售的开发项目；丰树大厦 - 位于北京中央商务区的办公楼；以及南海富丰新城 - 位于佛山集零售、住宅于一体的综合项目。

财务及业务回顾

业务回顾：区域投资

项目推陈出新

随着丰树大厦资产增值计划的完工，总租用率获得提升。特别是实施了根据租户的要求量身定制的租赁方案后，其总租用率的上升更为显著。截至2010年3月31日，总租用率已达65%，同时就净出租面积的25%与潜在的租户积极协商中。

由于2009年市场状况的不确定性加大，我们分别于2009年11月和2010年1月适时地推出未来城的3号和4号住宅楼，及时抓住人们对市场改观的最佳时机。截至2010年3月31日，总计1,368个住宅单位中，已成功销售68%以上。

西安怡丰城是未来城的零售业部分，业已签订了主力租户—嘉禾影城。我们正在与数个其他零售商进行深入会谈，并预期在未来数月与另外两名主力租户包括一家超市和一家饮食城，以及时装、餐饮和娱乐业等数个小型租户签订租赁协议。西安怡丰城预计在2011年初开业。

2010年第三季，我们将在广州佛山推出南海富丰新城的住宅型共管公寓富丰·铂丽锦麟(Mayfair)的首批270个单位。

形势严峻的2009财政年里，我们还积极探索新建开发项目，因为一旦市场恢复，这些项目将可带来稳健的收入。就位于上海西部的分散式商业改建事宜的项目，我们已进入最后阶段的会谈，该项目总面积高达45,150平方米。

我们还一直在积极评估印度的多个投资机遇，并一直将工作重点放在投资上。鉴于印度目前经济开始复苏，投资前景良好，我们将继续在印度所有重要城市中寻找高收益的投资资产和各类资产的新建开发项目。

展望未来

我们在中国拥有健全的项目储备，因此，丰树印中基金的中国份额可能会提前注入。在丰树印中基金对中国项目的投资全部到位后，集团还将考虑设立以中国



富丰·铂丽锦麟，位于中国佛山，南海商业城的住宅公寓将在2010年的第三季推出首批270个住宅单位。

为重心的新基金，使之负责新的项目。

展望未来，我们的目标是，为丰树印中基金建立开发和投资性房地产的可扩展平台。包括资产增值而产生受益的物业，以及商业、住宅和综合开发项目。我们的工作重心为位于一线城市中央商业区主要边缘位置的投资性项目，以及位于二线城市繁华位置的开发项目。

随着经济加速恢复，市场投资活动日趋频繁，我们对印度的增长潜力持乐观态度，并努力寻找具有升值空间的投资项目，以及能立即带来收入和未来的3至5年不断带来收益的投资性房地产。



西贡南商业项目，一个汇集办公楼、零售业和服务式公寓的项目，是丰树在胡志明市首个综合开发项目。

聚焦越南

越南目前处于经济发展的初期，显示出长期的发展潜力。与其他亚洲经济体相比，越南的成本结构仍具竞争性。随着人们对制造、办公、零售和住宅场地需求的不断增长，我们看到了在这些领域利用下一轮越南发展的良机。另外，由于越南2007年1月加入世界贸易组织，外资企业可持有其在越南业务之100%的所有权，因此，越南成为了具有吸引力的投资场所。

越南人口接近8,900万，是继印度尼西亚后的东南亚第二大国。越南人口相对年轻，其中70%的人口为35岁以下，他们的教育程度不断提高，其对住房的需求也日益提高。他们构成了庞大且不断发展的中产阶级，热衷于国际化的生活方式，愿意尝试多样化的消费模式。我们相信，人们对优质零售和住宅场所的需求日趋旺盛。

2009年4月，我们与西贡合作社签订合资协议，在越南胡志明市开发丰树首个综合开发项目。该开发项目位于第七区，由办公、零售和酒店型公寓组成。这项位于越南的价值3.5亿美元的项目呈现一座崭新及令人兴奋的多元零售和休闲商场。

随着这项合资项目的落实，我们在越南的承诺投资总额约为7.72亿美元。其中包括位于平阳的两座物流园和一座位于北宁的已规划物流园，丰树商业城@平阳的投资，以及我们持有的西贡合作社合资企业的40%股份。

增加我们的投资 新丰树越南基金

该年度，我们明确了一系列的商业和住宅项目，并准备在市场状况好转时，启动已计划的丰树越南基金。

虽然投资性房地产能迅速带来收益，但越南仍缺乏优质的投资性房地产。因此，集团正在评估一些新建开发项目，从而为基金提供一系列优质安全的项目。

展望未来

由于越南各行各业缺乏优质的房地产，因此我们面临着很多的机遇。所以尽管经济状况严峻，我们对越南投资仍保持谨慎但乐观的态度。

生产与消费市场预计随着财富增长而不断扩大，因此我们对越南市场的发展策略定为搭乘该市场增长的顺风车。伴随着这些社会经济的发展，市场对优质制造和营业场地、办公室、零售/生活休闲、住宅和酒店式公寓等等的需求会提升。

房地产资产组合

物业 / 土地明细 (截至2010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					
港湾中心 1 Maritime Square	HarbourFront Centre Pte. Ltd.	100%	99	32,900 [#]	98,800
港湾大厦一 1 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99	10,900 combined	40,300
港湾大厦二 3 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99		19,200
吉宝湾大厦 1 HarbourFront Avenue	HarbourFront One Pte Ltd	30%	99	17,300	41,800
丰树安顺大厦 60 Anson Road	St James Power Station Pte. Ltd.	100%	99	3,700	35,700
Merrill Lynch HarbourFront at 2 HarbourFront Place	HarbourFront Place Pte. Ltd.	100%	99	9,900	22,700
港务大厦 460 Alexandra Road	Heliconia Realty Pte Ltd	100%	99	27,500	73,400
港务Vista 20 Harbour Drive	Vista Real Estate Investments Pte Ltd	100%	99 ¹	12,900	21,900
圣詹姆士发电厂 3 Sentosa Gateway	The HarbourFront Pte Ltd	100%	99	19,300 [#]	8,700
怡丰城 1 HarbourFront Walk	VivoCity Pte. Ltd. (as trustee of VivoCity Trust)	100%	99	84,800 [#]	140,000
工业					
吉宝路43号	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	8,600	10,500
Lock+Store 502 Chai Chee Lane	Lock+Store (Chai Chee) Pte. Ltd.	100%	30 可续期30年	15,530	24,230
巴西班让分销园 151, 155, 161,163,165 & 167 Pasir Panjang Road & 13 West Coast Highway	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	20	278,900	161,300
丹戎巴葛分销园 37 & 39 Keppel Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	41,500	72,200
商业园区					
康达 60 Alexandra Terrace	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	43,900	122,900
综合房产和商业项目					
丰树商业城 10, 20 & 30 Pasir Panjang Road	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	65,600	183,700
开发地点 / 土地租用					
位于HF3的房地产 (住宅开发)	HarbourFront Three Pte Ltd	61%	99	28,600	32,000
SPI开发地点	HarbourFront Four Pte Ltd	100%	99	25,000	32,000
西海岸渡轮码头 (土地租用) 62 West Coast Ferry Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30 ²	19,900	-
海外					
丰树北京出口加工区 北京, 中国	Mapletree Zhu Yuan (Beijing) Logistics Development Co., Ltd	100%	50	67,900	43,000

物业 / 土地明细 (截至2010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)
海外					
丰树商业城@平阳 Binh Duong Industry - Service - Urban Complex Ben Cat District, Tan Uyen District Binh Duong Province, Vietnam	Mapletree Business City (Vietnam) Co., Ltd.	100%	50 ³	748,760	576,000 ⁷
丰树平阳物流中心 越南新加坡工业园 平阳省, 越南	Mapletree First Warehouse (Vietnam) Co., Ltd.	100%	42 ⁴	32,300	23,300
丰树北宁物流园 越南新加坡北宁工业园 北宁省, 越南	Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 1 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 2 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 3 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 4 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 5 (Vietnam) Co., Ltd.	100%	49 ⁵	550,000	300,000
丰树平阳物流园区 越南新加坡第二工业园 平阳省, 越南	Mapletree Logistics Park Phase 1 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 2 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 3 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 4 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 5 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 6 (Vietnam) Co., Ltd.	100%	49 ⁶	680,000	440,000
丰树莎阿南物流园 莎阿南, 雪兰莪州(福利之邦), 马来西亚	Carrymell (M) Sdn. Bhd. & Maypex Ventures Sdn. Bhd.	100%	99	100,700	60,400
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 天津, 中国	Tianjin Port Haifeng Bonded Logistics Co., Ltd.	49%	50	182,200	190,700
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	45,400
丰树洋山保税物流仓库 上海, 中国	Mapletree Lingang Logistics Warehouse (Shanghai) Co., Ltd.	100%	50	98,800	45,900
Sendai Center 仙台市, 日本	Invested through Godo Kaisha Kaede Investments*	100%	Freehold	11,300	4,400
IXINAL Monzen- Nakacho Building大厦 东京, 日本	Invested through Godo Kaisha Azami 1**	100%	Freehold	2,800	9,200

1 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期)计起为期95年9月3日。

2 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期)计起为期26年9月3日。

3 从2009年计起为期50年

4 从2006年计起为期42年

5 从2008年计起为期49年

6 从2006年计起为期49年

土地由于新加坡陆路交通管理局道路工程占有而减少

* Godo Kaisha Kaede Investments 不是丰树产业附属公司之一

** Godo Kaisha Azami 1 不是丰树产业附属公司之一

7 总楼面面积的肯定需要规划批准

我们的分支机构

新加坡

丰树产业私人有限公司
1 Maritime Square, #13-01
HarbourFront Centre
Singapore 099253
Tel: (65) 6377 6111
Fax: (65) 6273 2753

中国

上海

上海丰树管理有限公司
上海市浦东新区
张扬路500号华润时代广场办公楼
14楼ABCD单元
邮编200122
中国
Tel: (86) 21 5836 7177
Fax: (86) 21 5836 7100

北京

北京丰树华新
管理咨询有限公司
北京朝阳区建国路81号
华贸中心1号办公楼6层08&09号
邮编100025
中国
Tel: (86) 10 5969 5600
Fax: (86) 10 5969 5633

广州

广州丰树华新企业
管理咨询有限公司
广州天河区
广州林和西路3-15号
耀中广场B塔2114-2115室
邮编510610
中国
Tel: (86) 20 3839 2947
Fax: (86) 20 3801 0334

香港

丰树香港管理有限公司
2001-2室, 鹰君中心20楼
港湾道23号, 湾仔
香港
Tel: (852) 2918 9855
Fax: (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 - 600 004
Tamil Nadu, India
Tel: (91) 044 4340 2100
Fax: (91) 044 4340 2121

古尔冈

Mapletree India Management
Services Private Limited
Unit # 438, Regus,
Level 4, Augusta Point
Sector - 53,
Golf Course Road,
Gurgaon - 122 002
Haryana, India.
Tel: (91) 0124 435 4115
Fax: (91) 0124 435 4001

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
Tel: (603) 2283 3128
Fax: (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 Industrial - Service -
Urban Complex
Ben Cat District, Binh Duong
Province
Socialist Republic of Vietnam
Tel: (84) 650 3543 688
Fax: (84) 650 3767 678

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

奖项和赞誉

房地产奖项

- | | |
|------|--|
| 2010 | 由新加坡建设局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• The Beacon荣获优秀建设奖（优异奖）• Tata Communications Exchange荣获绿色标志金奖 |
| 2010 | 由新加坡公用事业局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 港湾大厦一和二荣获节水认证奖 |
| 2009 | 由新加坡建设局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 丰树商业城荣获绿色标志白金奖• 丰树安顺大厦荣获绿色标志白金奖• Merrill Lynch HarbourFront荣获绿色标志金奖• 怡丰城荣获通用设计银奖 |
| 2009 | 由Cityscape Asia颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 丰树商业城荣获最佳城市设计和总体策划（高度赞赏）奖 |
| 2009 | 由国际房地产奖组织颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• Merrill Lynch HarbourFront荣获CNBC阿拉比亚亚洲地产奖 – 商业建筑设计四颗星• 丰树商业城荣获CNBC阿拉比亚亚洲地产奖 – 商业翻新四颗星• 怡丰城荣获CNBC阿拉比亚亚洲地产奖 – 区域商业零售冠军 |
| 2009 | 由新加坡建筑师学会和国家公园局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 空中绿意奖，表扬丰树以创新的方式把绿意融入怡丰城的顶层设计中 |

企业奖项

- | | |
|------|---|
| 2009 | 由新加坡旅游促进局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 最佳购物体验-购物中心分类2009中的决赛者 |
| 2009 | 由新加坡国家艺术厅（National Arts Council）颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 艺术之友奖（Friend of the Arts）2009，表扬丰树为新加坡艺术事业做出的贡献 |
| 2008 | 由欧洲货币杂志（Euromoney）所颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• Liquid Real Estate Awards 2008投资管理（越南）第一名• Liquid Real Estate Awards 2008投资管理（中国）第二名 |
| 2008 | 由新加坡旅游促进局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 艺术之友奖（Friend of the Arts）2008，表扬丰树为新加坡艺术事业做出的贡献 |
| 2008 | 由新加坡旅游促进局颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 最佳购物体验-购物中心分类2008奖 |
| 2007 | 由国际购物中心理事会颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 怡丰城因“闪亮圣诞 2007”项目荣获亚洲购物中心银奖• 怡丰城因广告项目荣获MAXI广告分类银奖 |
| 2007 | 由Ad Asia和Blueprint Media颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 新加坡户外广告铜奖 |
| 2007 | 由MIPIM Asia颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 购物中心分类 – 决赛排位第三 |
| 2007 | 由福布斯旅游颁发的奖项： <ul style="list-style-type: none">• 称为亚洲十名巨型购物中心其中之一 |

丰树产业私人有限公司

1 Maritime Square, #13-01
HarbourFront Centre
Singapore 099253
Co. Reg. No.: 200010560E

Tel: 65 6377 6111
Fax: 65 6273 2753
www.mapletree.com.sg

使用100%再生纸印刷