

# Asia and Beyond



# 再攀新高

平均投资股本回报率<sup>3</sup>  
(自2011/12财年起)

**13.3%**

向社区捐助的总额  
(自2010/11财年起)

**1300**万新元

在全球服务的企业<sup>2</sup>数量

**~ 5000**家

总建筑面积

**> 1400**万平方米

新市场<sup>1</sup>的经营管理资产总额

**35**亿新元

经营管理资产总额

**347**亿新元

1 指在澳大利亚、德国、英国和美国的收购。

2 不包括学生公寓和企业住宿/酒店式公寓的租客。

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

---

# 目录

---

2	业绩摘要	22	高级管理委员会
4	扩增全球回报 设立更高基准 扶持未来领袖	26	中国高级管理层
6	企业概览	29	财务摘要
8	主席致辞	32	奖项与赞誉
12	集团总裁专访	34	企业社会责任
16	丰树大中华区年度要点	36	中国物业总览
18	董事会	56	分支机构

丰树始终竭力追求更优异的业绩表现。我们采取审慎的投资方式、严谨的风险管理程序和轻资产商业模式, 以创造更好的业绩。

我们致力于打造一个稳固的资产组合基础, 为集团所有利益相关者带来丰厚的收益和可持续的回报。

# 业绩摘要

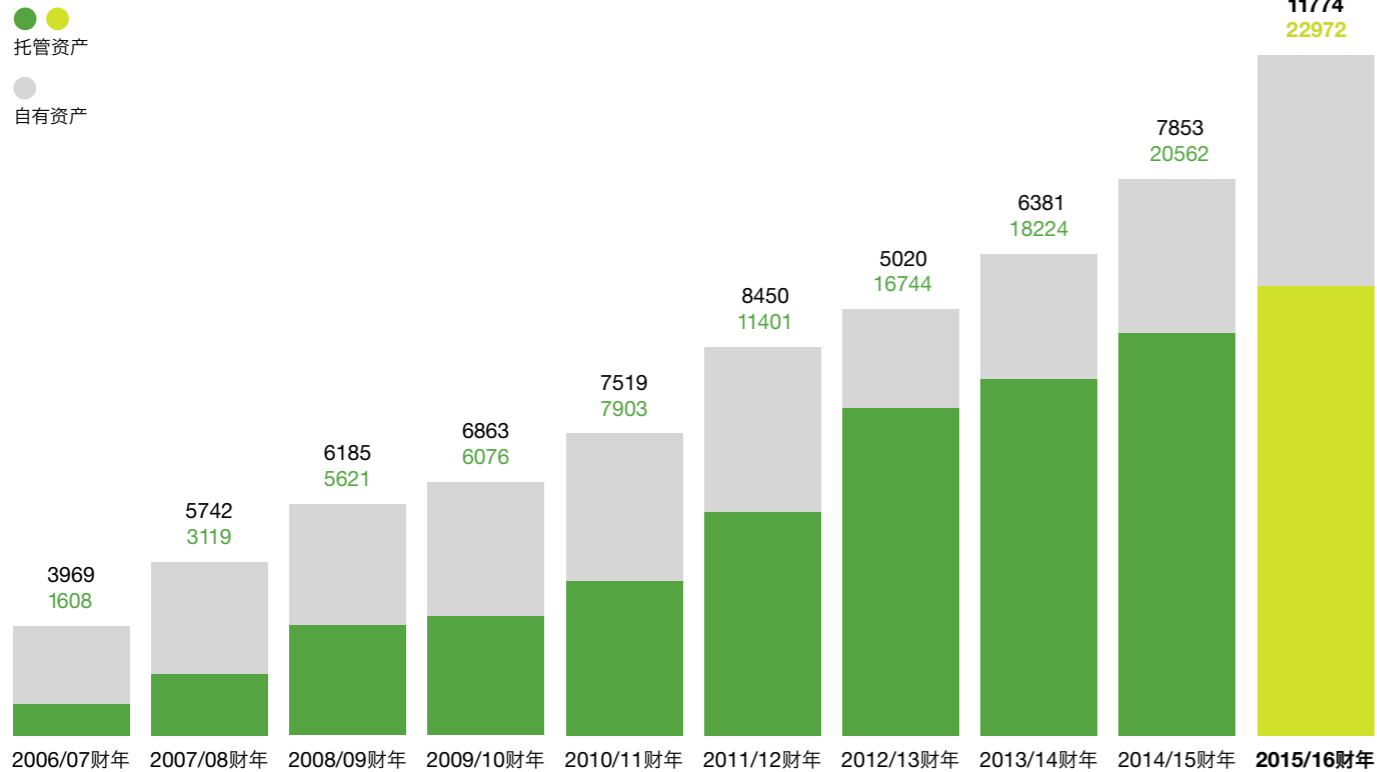
截至2016年3月31日的财年（即2015/2016财年），丰树在亚洲以外市场的表现尤为亮眼，加快了在澳大利亚、欧洲和美国的投资步伐。这些投资项目大多为收益性资产，连同亚洲业务的持续增强，提升了整个集团的收益。

不计重估收益的所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>从4.577亿新元增加至5.611亿新元，相比上一年增长了22.6%。收入则增长了15%达19亿新元。

经营管理资产总额  
(2015/16财年)

# 347 亿新元

经营管理资产  
(百万新元)



五年平均投资股本回报率<sup>2</sup>  
(2011/12财年-2015/16财年)

# 13.3%

五年净资产复合年增长率<sup>3</sup>  
(2011/12财年-2015/16财年)

# 11.8%

十年平均投资股本回报率<sup>2</sup>  
(2006/07财年-2015/16财年)

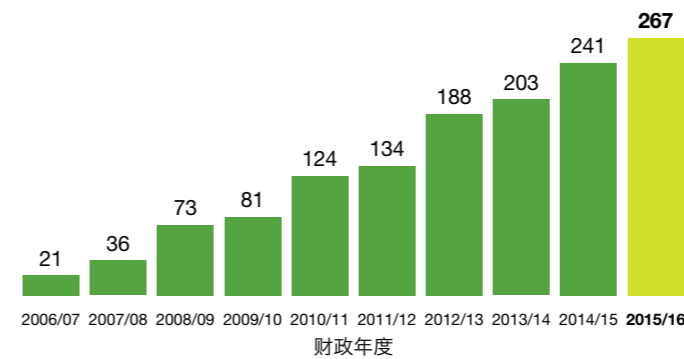
# 10.1%

十年净资产复合年增长率<sup>4</sup>  
(2006/07财年-2015/16财年)

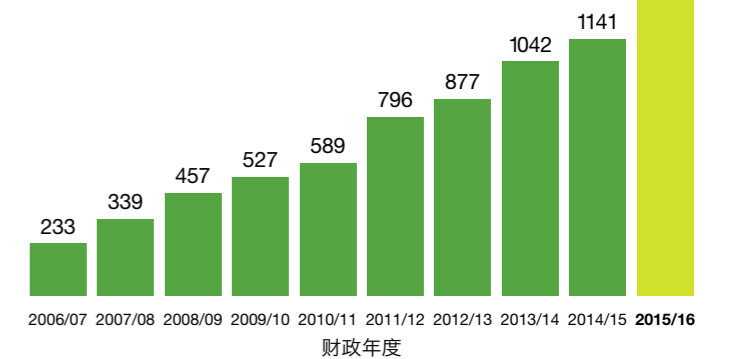
# 15.6%

由多元化、高收益的资产基础作为支撑，丰树在过去10年间实现了持续增长。

服务费收入<sup>5</sup>  
(百万新元)



息税前利润+联营公司的利润份额<sup>6</sup>  
(百万新元)



所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>  
(不计重估收益)  
(2015/16财年)

# 5.611 亿新元

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润（扣除税务及非控制权益）。
- 2 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 3 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进

- 行计算，并且以2011年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 4 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2006年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 5 包括房地产投资信托管理费。
- 6 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、联营公司在资产处置、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。



# 扩增全球回报

丰树扩展至亚洲以外地区，带来了新的收入流，并与集团在亚洲的业务增长相辅相成，从而交付给利益相关者丰厚的收益和可持续的回报。

## 英国

丰树在伦敦、曼彻斯特、布里斯托尔和阿伯丁共拥有四幢办公楼物业，还在英国的12所主要大学附近投资了包含5507个床位的25幢学生公寓资产。

**17亿新元**  
经营管理资产

## 亚洲

丰树在澳大利亚、德国、英国和美国的投资与集团在亚洲的强劲业务基础相辅相成。丰树在亚洲八大经济体，即新加坡、中国、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国和越南均拥有资产。

**313亿新元**  
经营管理资产

## 美国

丰树在美国拥有由1278个单位组成的企业住宿资产组合，分布于八个主要城市，包括洛杉矶、西雅图、达拉斯以及硅谷主要组成城市之一的桑尼维尔。

**7.01亿新元**  
经营管理资产

## 德国

丰树于2016年1月收购了位于慕尼黑的Dachauer Strasse 641 - 655.该七层甲级办公楼的总建筑面积达60041平方米。

**2.41亿新元**  
经营管理资产

## 澳大利亚

丰树在悉尼、布里斯班和珀斯投资了六幢办公楼以及一项位于布里斯班的酒店式公寓资产。丰树物流信托则收购了悉尼的一个优质冷藏仓库—Coles Chilled Distribution Centre。

**8.37亿新元**  
经营管理资产

# 设立更高基准

丰树致力于落实可持续发展的建筑设计。绿色建筑既环保又节能，从而帮助我们的租户降低能源消耗量，显著地节约费用。



丰树商业城2期

**>1400**

株树木种植在2.8公顷的绿化面积上。

**860万**

千瓦时的电力每年节省后可满足逾1500个新加坡家庭一年的用电需求。

**5万**

立方米的淡水每年可以被节约，相当于20个奥运会规格游泳池的注水量。

# 扶持未来领袖

丰树致力于提供教育方面的援助来造福社群。这和丰树努力与业务经营所在地的社群共享成果的目标相符。



教育援助

**300万新元**

助学金捐赠给就读于新加坡六所大学来自低收入家庭的学生。

**8.2万新元**

用于颁发书籍奖给新加坡专业文凭的毕业生。



# 企业概览

丰树产业私人有限公司（简称为“丰树”）是一家领先的房地产开发、投资及资本管理公司，总部位于新加坡。我们投资于具有良好发展潜力的房地产领域和地域市场，为我们的投资者带来强劲且稳定的回报。

目前，丰树集团拥有总额达347亿新元的资产组合，分布于12个经济体，涵盖七个房地产领域，即办公楼、零售、工业、物流、住宅、企业住宿/酒店式公寓和学生公寓。

集团约有230亿新元或66.1%的经营管理资产由四只在新加坡上市的房地产投资信托和五只房地产私募股权基金所管理。这一轻资产结构让丰树能够将资本效率最大化。

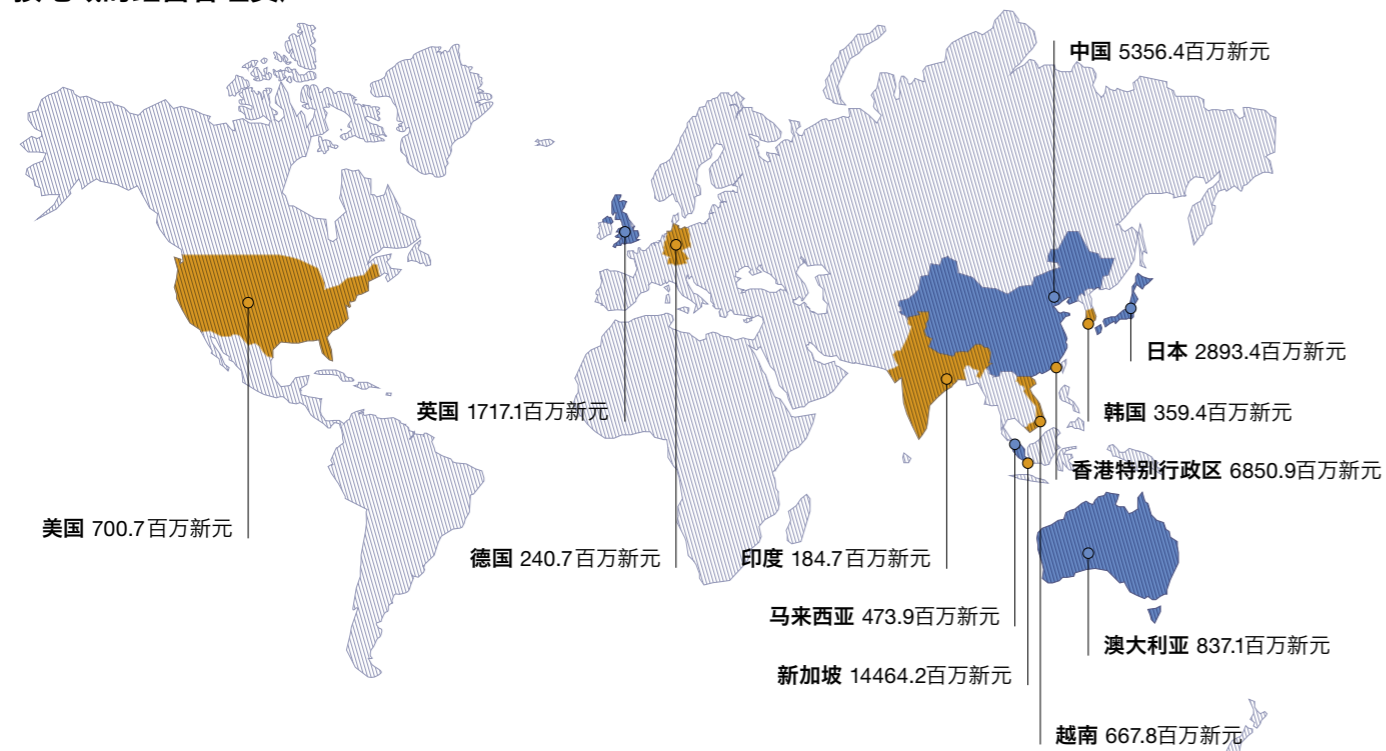
在亚洲业务稳固的基础上，丰树自2014年起一直积极投资于亚洲以外的市场，扩大我们的收益基础并增加投资回报。

具体来说，丰树正瞄准成熟、规范、透明且具有高流动性的市场，例如澳大利亚、德国、英国和美国。目前，我们在这些市场的资产占集团经营管理资产的10.1%，将助力我们在亚洲的发展。

我们也一直在向高收益的资产领域扩张，例如英国的学生公寓和美国的企业住宿业务。

丰树拥有广泛的办事处网络，分布于新加坡、澳大利亚、中国、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国、英国和越南，旗下逾2000名员工不断推动企业的发展，让丰树的业绩能够更上一层楼。

## 按地域的经营管理资产



## 集团发展平台



### 新加坡商业

开发/投资/管理位于新加坡的主要商业物业（及精选的工业和商业园物业）

#### 资本管理平台

新加坡上市的房地产投资信托：  
• 丰树商业信托



### 新加坡工业

开发/投资/管理位于新加坡的工业物业

#### 资本管理平台

新加坡上市的房地产投资信托：  
• 丰树工业信托



### 物流

开发/投资/管理位于亚太地区的物流物业

#### 资本管理平台

新加坡上市的房地产投资信托：  
• 丰树物流信托



### 中国和印度

开发/投资/管理位于中国和印度的物业

#### 资本管理平台

私募房地产基金：  
• 丰树印度中国基金  
• 丰树中国机遇基金II



### 北亚及新市场

开发/投资/管理位于澳大利亚、德国、大中华区、日本、英国和美国的物业

#### 资本管理平台

新加坡上市的房地产投资信托：  
• 丰树大中华商业信托

私募房地产基金：

- MJOF基金
- MJLD基金



### 东南亚

开发/投资/管理位于东南亚（不包括新加坡）的物业

#### 资本管理平台

私募房地产基金：  
• 联昌丰树房地产基金I

# 主席致辞



郑维荣先生



## 2015/16财年，丰树不仅达成了良好的财务业绩，而且在关键发展战略上取得显著进步，为集团实现长期持续增长奠定了基础。

2015/16财年是丰树新一轮五年商业规划中的第二年。集团自2009/10财年起制定了一系列五年业绩目标，并在2009/10财年至2013/14财年期间，实现了扩大业务规模、大幅增加收入和回报的宏伟目标。在2014/15财年，丰树重新制定了新一轮更具挑战性的五年业绩目标。值得高兴的是，集团在2015/16财年取得了良好的进展，稳步迈向实现新目标的征程。

在实施集团第二轮五年商业规划之时，丰树专注于持续增加集团经常性所得税及少数股东权益后之利润，进一步加强公司业务并交付持续的丰厚收益和回报。鉴于亚洲疲软的宏观经济环境以及经济增长放缓的预期，丰树积极地在亚洲以外的市场寻求多元化的商业机会，并拓展业务的地域和领域，以发展公司的资产组合。

2015/16财年，丰树不仅达成了良好的财务业绩，而且在关键发展战略上取得显著进步，为集团实现长期持续增长奠定了基础。

### 2015/16财年财务业绩

2015/16财年，集团收入增长19%，从16亿新元增加至19亿新元，息税前利润+联营公司的利润份额<sup>1</sup>同样增长了18%，从上一财年的11亿新元增加至本财年的13亿新元。然而，由于集团资产组合重估收益与上一财年相比有所减少，故所得税及少数股东权益后之利润<sup>2</sup>比上一财年下降了3.5%，从10亿新元降至9.652亿新元。集团经常性所得税及少数股东权益后之利润是丰树良好业绩的支撑基础，与上一

财年相比增长了11.7%，从4.74亿新元增长至5.294亿新元。集团所得税及少数股东权益后之营业利润则创下新高，达到5.839亿新元，同比增长24.9%。

丰树在2015/16财年取得的良好财务业绩，反映出集团商业平台的品质，也证明了集团商业模式的优势所在。值得一提的是，集团在2015/16财年加快了在亚洲以外市场（新市场）的投资步伐。这些投资包括在美国和澳大利亚收购的六项企业住宿/酒店式公寓资产；在澳大利亚收购的五幢办公楼和一项物流资产；在英国收购的四幢办公楼和一组学生公寓资产组合以及在德国收购的一幢办公楼。随着这些收购的完成，集团在新市场的经营管理资产从3.981亿新元增长至35亿新元，而且这些收购为2015/16财年贡献了1.207亿新元的租赁收入。

丰树的同店经营及其在新加坡上市的房地产投资信托的业绩，在低迷的经济环境中仍表现出良好的韧性和稳定性。集团的增长归功于对资产组合进行积极的租赁管理和成本控制、来自日本基金的更高服务费收入贡献，以及新市场的收入流。与此同时，丰树大中华商业信托、丰树工业信托和丰树商业信托的每单位收益分配分别同比增长了10.8%、6.9%和1.6%，而丰树物流信托的每单位收益分配则同期略微下降了1.6%。



丰树于2016年5月18日收购了位于英国雷丁，面积为79公顷的商业园Green Park

1 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、联营公司在资产处置、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。

2 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润（扣除税务及非控制权益）。



在实施集团第二轮五年商业规划之时，丰树专注于持续增加集团经常性所得税及少数股东权益后之利润，进一步加强公司业务并交付持续的丰厚收益和回报。



丰树位于中国佛山南海的综合开发项目—南海商业城4期住宅项目的效果图

越南是集团在除新加坡以外最大的东南亚市场，丰树在此的业务运营也实现了增长。在印度，丰树已开工建设位于班加罗尔的Global Technology Park 2期，早在今年年初，该物业1期出租率便已达到了98%。在香港特别行政区，11层的坡道式物流设施—丰树青衣物流中心已获得临时占用许可证，租赁签约率达57%。在中国，我们推出了南海商业城综合开发项目的4期，共计616套住宅单元，售出率接近90%（544套）。丰树旗下专注于日本市场的私募基金也收购了几个项目，MJOF基金收购了三个办公楼物业，MJLD基金则投资了七个物流项目。另一方面，丰树工业基金在2015年成功脱售旗下最后的几项资产，获得了总计1310万新元的嘉勉费，为投资者实现了高达15.1%的回报。

### 实现增长战略

在2014年4月，丰树宣布与位于美国的阿克伍德全球 (Oakwood Worldwide) 签署合作协议。藉由该协议，丰树收购了阿克伍德全球旗下负责亚洲酒店式公寓业务的阿克伍德亚太有限公司 (Oakwood

Asia Pacific) 49%的股权。同时，集团制定了向全新资产类别扩张并在亚洲以外市场收购企业住宿和酒店式公寓资产的计划，这些资产将以阿克伍德这一品牌进行管理。该合作协议让丰树可以果断的进军美国和澳大利亚等新市场，并有助于提升集团在企业住宿和酒店式公寓资产领域的运营能力和产品供应水准。

过去的两年，基于宏观经济前景的好转以及稳定的市场基础，集团加快了进军新市场的步伐。仅在2015/16财年，集团便完成了价值28亿新元的总投资，面向可以带来强劲且稳定回报的成熟房地产市场，为集团在亚洲的业务根基提供了有力的辅助。除了企业住宿和酒店式公寓资产，集团还在英国、澳大利亚和德国收购了办公楼物业，并在英国收购了包含25项资产在内的学生公寓资产组合。2016年5月18日，丰树宣布最近完成了对欧洲领先的商业园之一—Green Park的收购，该商业园位于英国雷丁，面积为79公顷。

同时，集团的亚洲战略必须针对整体疲软的宏观经济环境而有所调适。在此期间，集团将继续专注于提高经营效率和实施

重要举措。随着电子商务的强势发展以及国内需求的持续增长，我们自2014年以来便一直着手筹建集团的中国物流待开发项目的储备量。2015/16财年，集团旗下目前在开发中的物流资产数量增加了三倍以上，未来几年这些物流资产将逐步投入运营。面积达11.9公顷的办公楼连同零售开发项目—上海丰树商业城和上海怡丰城，其中的办公楼已经开始招租工作，而上海怡丰城预计将在年底迎来首批顾客。

相对亚洲其他国家来说，越南有着更强劲的经济前景。自2015年9月正式开幕以来，SC VivoCity已实现近90%的出租率。同样是在Saigon South Place区域，毗邻的丰树办公楼项目将于2016年底竣工，酒店式公寓也即将开工建设。在香港特别行政区，丰树位于九龙东总建筑面积近66万平方英尺的甲级办公楼项目正在顺利开发中，预计将于2017年第三季度竣工，预租活动已拉开帷幕。在新加坡，丰树旗舰开发项目丰树商业城2期于2016年4月获得了临时占用许可证，承诺出租率接近50%，公司正进一步开展营销推广。

## 投资社区

丰树在追求集团业务增长的同时也同样注重执行可持续商业策略，并投资于利益相关者所在的社区。自2011年正式制定企业社会责任框架以来，丰树已拨款1300万新元用于资助各类项目。教育捐助，即贫困生助学金，在集团对外捐助中所占比重最大。丰树不仅为传统学业教育提供捐助，而且为实践性教育提供支持，惠及理工学院和技术学院。丰树热心支持的另一个领域是高危青少年。集团已投入超过65万新元，通过教育和治疗为高危青少年提供支持和辅导措施。集团还率先发起了一项针对贫困青少年的计划，让他们在人生的早期阶段便可以得到援助，陪伴他们的求学之旅，并提供持续、适当的资金援助，甚至由我们的员工充当他们的指导老师。

丰树对社区的支持已走出新加坡，走向中国、印度、日本和越南。在这些国家，丰树已经与当地机构开展各种合作，为困难人群提供帮助。集团还投入大量的精力和资源鼓励公司员工加入志愿者行列，投身于集团企业社会责任框架以外但同样有意义的公益项目。自2014/15财年以来，集团推出丰树员工企业社会责任计划，由员工提议他们认为有意义的方案，每个获选的计划可以获得5000新元的启动资金，并由员工主导和落实项目。在过去的两年，丰树员工已在中国、印度和新加坡实施了至少十个员工公益项目。志愿者服务社区的精神能在丰树播下种子，并且日益发扬光大，令人颇感欣慰。除了造福社区和支持慈善项目，集团也一直在绿色建筑方面力求精益求精，并且热心支持艺术事业。在过去一年里，丰树在新加坡、中国、香港特别行政区和印度的物业取得了多达20项绿色建筑荣誉。此外，丰树还积极推广艺术，已连续三年获得新加坡国家艺术理事会颁发的“艺术之友奖”。



丰树商业城Arts in the City演出

## 诚挚鸣谢

回首2015年，有两方面事情让我们尤为难以忘怀。新加坡举国哀悼建国总理李光耀先生辞世。丰树和全国人民一起，对李光耀先生的逝世表示沉痛哀悼。为缅怀这位开国元勋，丰树委托出版商创作了两本面向新加坡青少年的图书，让后人可以铭记李光耀先生的卓越奉献。去年正值新加坡欢庆建国五十周年，为了庆祝这一盛事，丰树赞助了在新加坡体育城举办的Sing50音乐汇演，以新加坡音乐的形式为国家庆生。

本财年所取得的成就离不开我们全体2000多名员工的辛勤努力，他们在亚洲和规模不断壮大的新市场坚守着自己的岗位。在此，我谨代表管理层对大家辛勤的工作和努力表示诚挚的感谢。我还必须对管理团队表示嘉许，在如此挑战重重的市场环境下仍然可以交付强劲的财务业绩，这一点尤为不易。

另外，我还要对新加入的董事会成员张贻年女士表示热烈的欢迎，她于2016年2月



《跟随彩虹，追求梦想》图书发行会在新加坡明智中学举行

1日加入丰树产业私人有限公司董事会。最后，我想对丰树集团董事会成员致以最由衷的感谢。他们所给予的意见、建议和支持，帮助丰树集团能够连年取得持续的强劲表现。

此致，

郑维荣  
主席



# 集团总裁 专访



邱运康先生

## 问: 丰树的净利润在2015/16财年有所下降,这一点是否需要引起关注?

由于重估收益有所下降,导致所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>下降了3.8%。但集团的根基依旧稳固,相比一年前,丰树如今的业务更为壮大。也正是在一年前,丰树启动了新一轮五年商业规划,通过扩大资产和增加经常性收益,以提高投资回报。

这一点从我们的经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>中可见一斑,该数字大幅增长了11.7%,达到5.294亿新元;且占本财年所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>总额的54.8%。这是一个很高的比例,丰树在过去五年的平均水平为39.9%。

我们未来的目标是继续加大经常性收益在所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>中的比重。经常性收入来源的稳定性和可预见性将为集团收益和回报的长期可持续性提供支持。

我们从本年度集团的收益和回报成绩单中已经可以看出这一点。尽管集团视为核心的亚洲市场的经济有所放缓,但若不计重估之影响,集团的所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>从去年的4.577亿新元飙升至5.611亿新元,激增22.6%。

集团的投资回报仍保持较高水平,2015/16财年的股本回报率<sup>6</sup>为9.6%。自2014/15财年启动集团的新一轮五年商业规划以来,平均股本回报率<sup>6</sup>为10.2%,表现十分强劲。

关键绩效指标	2015/16财年	目标 (2018/19财年末为止)
<b>回报</b>		
五年净资产复合年增长率 <sup>1</sup> (自2011/12财年起)	11.8%	10% - 15%
五年平均投资股本回报率 <sup>2</sup> (自2011/12财年起)	13.3%	10% - 15%
<b>收益</b>		
息税前利润+ 联营公司的利润份额 <sup>3</sup>	13亿新元	16 - 23亿新元
服务费收入 <sup>4</sup>	2.672亿新元	3.5 - 5亿新元 (五年累积: >15亿新元)
<b>规模</b>		
经营管理资产	347亿新元	400 - 500亿新元
经营管理资产比率 (托管资产 vs 自有资产)	2:1	>3:1

总体来看，2015/16财年的业绩让我们可以稳步朝着目标前行，在2018/19财年实现集团五年商业规划中所设定的回报、收益和规模目标。

**问：丰树已走出被视为业务核心的亚洲市场，在2015/16财年加快了在亚洲以外地区的投资步伐。丰树现在为何把目光投向这些市场？**

2005/06财年至2013/14财年的九年间，亚洲市场为丰树提供了大量机遇，集团也成功地把握了这些机遇，在收益和回报方面均实现了两位数的增长。集团在新加坡、中国、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国和越南这八大亚洲主要经济体的业务，让丰树在九年间实现了16%的净资产复合年增长率<sup>1</sup>。所得税及少数股东权益后之利润<sup>5</sup>增长了五倍，从1.445亿新元增至8.782亿新元。

尽管丰树凭借多元化的亚洲业务取得了强劲业绩表现，但是我们预见到该市场的发展将继续面临阻力。

澳大利亚、美国和欧洲（特别是英国和德国）为我们提供具有吸引力的投资机会。一方面，这些经济体目前正处于复苏阶段，尽管速度缓慢，但却是拥有庞大、高流动性、规范且透明的房地产市场。

这些市场同时还提供了广泛可以创造收益的投资机会，其中有一些对丰树而言更是全新的房地产领域，并且目前尚未能在亚洲市场觅得类似机遇。

我们已经把握住了其中的一些机会并借此向新的资产类别扩展，例如在英国的学生公寓和美国的企业住宿。重要的是，集团在这些市场的许多投资均涉及优质的收益性资产，这让丰树能够建立起稳定的经常性收入基础。正如我之前谈到的，这是尤为重要的一点，可以为集团未来发展提供资金支持。

总体而言，集团的经营管理资产在2015/16财年增长至347亿新元，较上年增长了63亿新元，其中丰树在新市场的投资就占了集团经营管理资产增长额的近一半。

我们在本财年进行的收购包括：美国的五项企业住宿资产、澳大利亚的五幢办公楼和一项酒店式公寓、英国的四幢办公楼和一组学生公寓投资组合，以及德国的一幢办公楼。

在2016/17的新财年，丰树的首要任务之一是尝试推出两只全新的房地产私募基金。新的基金将囊括集团在这些新市场所收购的资产，并且让丰树能够以符合集团轻资产商业模式的方式持续发展、开发出可以吸引第三方投资者的投资产品。

**问：只有两年的时间，丰树在澳大利亚、欧洲和美国这些新市场的经营管理资产便已占集团经营管理资产总额的10%。集团采取了哪些策略来缓解所涉及的风险并确保这些投资取得强劲的收益和回报？**

丰树在这些新市场采取了谨慎且灵活的投资方式。我们目前的策略主要是组建起既具有高品质且可创造收益的资产组合，

这类资产比新建开发项目的风险来得低。此策略将有助于增加经常性收入并为集团适时推出私募基金和房地产投资信托平台奠定基础，为集团带来稳定的服务费收入<sup>4</sup>流。

丰树于2014年4月开始进军亚洲以外的市场，目前已在澳大利亚、德国、英国和美国进行了办公楼和商业园资产、学生公寓和企业住宿物业的投资。

我们所收购的办公楼和商业园资产都与企业租户签有长期优质的租约。例如，在澳大利亚和英国，我们的办公楼和商业园物业分别拥有5.9年和9.6年的加权平均租赁期限。而在德国，丰树位于慕尼黑的办公楼物业则全部租赁给德国的大市值上市公司，加权平均租赁期限为六年。

在学生公寓方面，我们收购了英国的多处资产。英国作为本土及国际高等教育的首选目的地而极具吸引力，因而带动了对学生公寓不断攀升的强劲需求。然而，学生

- 1 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2011年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 2 投资股本回报率率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 3 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、联营公司在资产处置、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 4 包括房地产投资信托管理费。
- 5 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润（扣除税务及非控制权益）。
- 6 股本回报率率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。



公寓的供应依然有限，因此我们计划扩大旗下这类资产组合。目前，丰树在爱丁堡、伦敦、诺丁汉和牛津等12所大学的所在地拥有25处物业，约有5507个床位。

我们在美国投资的企业住宿业务位于拥有强劲宏观经济和房地产基础的核心地段，均处于商业中心内或邻近商业中心，交通十分便捷。目前，集团在美国的资产分布于加州的硅谷和洛杉矶、华盛顿州的西雅图、德州的达拉斯、俄勒冈州的波特兰及北卡罗来纳州的罗利。

我们每个投资决策的最终目标在于为集团利益相关者带来稳定、持续且丰厚的收益和回报。

**问：丰树在过去12个月内完成了数量可观的收购，尤其是在新市场。那么，集团如何管理其资产负债表？**

丰树在过去12个月的收购步伐使得2015/16财年末的净负债权益比从一年前的0.43倍上升至0.67倍。我们时刻谨记这点，并且一直关注着资产负债表的变化。集团的整体财务状况依然强健。

在新财年，我们的重点将是推出私募基金，确保集团的资产负债表保持健康，同时继续寻求更多的投资机会。

我们将继续密切关注集团的现金流状况、债务期限结构、资金成本、外汇和利率风险，以及整体资金流动性状况，确保集团业务的整体财务状况健康、合理。定期进行压力测试等情况分析，以评估市场状况变化对集团财务状况的潜在影响。

我们已建立并将持续打造稳健的融资渠道，为集团的资金周转需求、资本支出和投资需求提供支持。我们可以从公司的业务运营中获得强劲的现金流，还可以通过债券资本市场和银行融资获得补充。丰树目前拥有充足的财务灵活性，可使用现金和未提取银行信贷总额达59亿新元。

**问：集团如何应对投资项目的运营需求，尤其是在全新的房地产领域和地区？**

我们认识到房地产业需要有本土化策略以及积极的实地管理。为此我们坚信要在资产所在地设立办事处。这对我们而言至关重要，也正因如此，丰树会被视为活跃的房地产资产开发商、管理者和运营商。

如今，丰树在亚洲的业务经营所在国均拥有员工。他们承担着各类职责，从寻觅投资机会到落实投资、资产管理、开发管理、市场营销和租赁以及物业管理。

在新进驻的市场中，我们已在伦敦和悉尼开设当地办事处，并派驻员工到丰树的美国企业住宿业务合作伙伴—奥克伍德全球 (Oakwood Worldwide) 位于洛杉矶的总部。

丰树将员工派驻至海外市场将有助于他们积累对不同市场和房地产资产类别的知识和专业技能。这样还可以确保我们准备就绪，随时把握发展机遇，并且善于管理集团资产以推动业绩。

此外，我们还积极地与集团在海外市场的既有合作伙伴加强合作。在新市场中，



位于英国布里斯托尔的办公楼物业One Glass Wharf是丰树于2015/16财年在亚洲以外市场收购的收益性资产之一



丰树重庆两江物流园竣工后将包含两个双层坡道式仓库和一个具有交叉配送功能的单层仓库

丰树与奥克伍德的合作关系帮助集团在美国企业住宿领域寻获优质资产。由奥克伍德管理的物业，服务对象主要是在美国的大型企业，而我们的投资组合相信将能进一步满足这类需求。

在英国，我们与学生公寓管理公司Homes for Students建立合作关系，管理丰树的学生公寓资产组合。Homes for Students的管理层在学生公寓业务领域拥有丰富的经验。

我们相信基于集团已建立起的合作关系，再加上集团当地员工所获得的知识，将确保集团旗下资产在承销、开发和管理方面可以继续平稳推进。

### 问：既然集团已进军亚洲以外的新市场，那么亚洲市场在公司的成长计划中是否会处于次要位置？

亚洲依然是集团的核心市场，并且是丰树重要的增长引擎。

尽管亚洲市场正处于低迷时期，但是具有吸引力的投资机会依旧存在，丰树期望可以把握住这些机会。

我们拥有在亚洲市场着手开发新项目的卓越能力，也有许多个在筹划中的开发项目，尤其是在物流和综合用途房地产领域。

丰树位于香港特别行政区的现代化多层坡道式物流设施近期已竣工，目前租户承租签约表现强劲。

在中国大陆，截至2016年3月31日，丰树目前正在开发12个物流设施，其中大部分位于一线和二线城市。在2016/17新财年，丰树计划动工17项已获批准的中国物流项目，总建筑面积达140万平方米，而另有70万平方米的物流空间也将竣工。

在马来西亚，我们开启了两个物流项目，位于莎阿南和丹戎帕拉帕斯，合计总建筑面积达370万平方英尺，分别将于2018年3月和2017年5月竣工。

在日本，丰树持有MJLD私募基金的38%权益。这是一只专注投资开发日本物流物业的基金，目前已投资了七个物流开发项目。

丰树目前正在亚洲开发的综合用途房地产项目，通常需要历时数年才能竣工，它们具有提供高额回报的潜力。在中国，集团正在分阶段开发42公顷的南海商业城、8.5公顷的丰树宁波综合开发项目，以及11.9公顷预计将于今年年底竣工的上海丰树商业城和上海怡丰城。

在越南，我们正在开发一个4.4公顷的综合开发项目—Saigon South Place，该项目位于胡志明市。其零售部分SC VivoCity已于2015年4月试营业，客流量持续处于高峰状态。

除了综合用途和物流开发项目，丰树目前正在香港特别行政区的全新核心商务区—九龙东，开发一座甲级办公楼项目，预计于2017年竣工。与此同时，丰树正在日本大阪建设一项零售购物中心，预计将在2018年竣工。

我们还通过一只专注于日本办公楼的MJOF私募基金，投资了一些收益性资产。丰树持有MJOF基金36%的权益。该基金已收购了九个位于东京中央商务区外沿或外沿附近，以及大东京地区的办公楼物业。

我们相信，在澳大利亚、欧洲和美国等成熟且高流通性市场所投资的稳定收益性资产，连同在亚洲的收益性和开发项目资产组合，将有助于提升集团业绩并实现集团的五年关键绩效指标，带来持续的高回报。



# 丰树大中华区 年度要点



上海丰树商业城项目封顶仪式

## 2015年4月

上海丰树商业城举行封顶仪式。该优质开发项目可提供总建筑面积达20万平方米的国际甲级办公空间，包括三幢七层、三幢16层和一幢20层的办公大楼。该开发项目具有创新的建筑特色，依据严格设计规范建造，融入了先进的技术和基础设施，以满足跨国公司和大型中国企业对高品质、高效益办公空间日益增长的需求。

## 2015年5月

丰树举行了上海怡丰城项目启动仪式。该零售开发项目的高端品牌定位使其在2016年竣工前便已吸引到了知名商家品牌和新晋潮牌进驻。这座五层多元体验购物中心的净可出租面积达6.7万平方米。在项目启动会举办之前，承租面积已

约为25%，这些签约租户几乎都计划在上海怡丰城开设旗舰店。

上海丰树商业城和上海怡丰城在2015年亚太区房地产大奖中荣获“五星最佳综合体建筑”类别大奖。作为该奖项类别中得分最高的获奖项目，上海丰树商业城和上海怡丰城将代表整个亚太地区角逐2015年国际房地产大奖，与来自欧洲、美洲和非洲的其他获奖项目一决高下。



上海怡丰城项目启动仪式



展想广场, 上海

## 2015年6月

丰树大中华商业信托以18.882亿元人民币的价格收购了位于中国上海的展想广场。该物业位于被誉为上海硅谷的浦东张江高科技园区，包括一幢20层的大厦、七幢三层办公楼和两层地下车库，总建筑面积为83801平方米。

## 2015年7月

丰树在新加坡—广东合作理事会第七次会议上与新加坡三家领先的教育机构—科思达教育集团、伊顿国际教育集团和新加坡国立大学商学院，签署了合作谅解备忘录，将为南海商业城4期项目内设立的国际教育社区提供优质的教育设施和资源。

## 2015年8月

上海丰树商业城荣获新加坡建设局颁发的“绿色建筑标志白金奖(临时认证)”。该项目也是中国华东地区首个获得绿色建筑标志白金评级的大型办公楼开发项目。

又一城连续第三年荣获“Yahoo!感情品牌大奖（商场组别）”。该奖项完全由超过250万网民通过在线投票评选得出，又一城再次获得了香港网民的大力支持，成为最受青睐的品牌之一。



又一城荣获“Yahoo!感情品牌大奖（商场组别）”

## 2015年9月

南海怡丰城举行一周年庆典活动，打造大规模“海、陆、空”狂欢节，当月总客流量逾百万人次。这是佛山首次将海洋动物和空中特技表演引入商场，吸引了当地消费者的热情参与。

## 2015年11月

南海商业城的1期住宅项目—富丰新城，2900套住宅已全数售罄，遂该多期开发项目宣布启动其4期住宅项目—富丰君御的发售。在首轮开盘期间，项目推出了23幢住宅楼中的两幢，共计248个单元，吸引了公众的广泛关注，尤其对项目内所包含的国际教育社区表现出极大兴趣。该国际教育社区将包含面向不同年龄群体的国际教育资源。

丰树大中华商业信托宣布在其金额为15亿美元的欧元中期证券计划之下，发



富丰君御的效果图

行了2022年到期，利率为3.96%的1亿新元固定利率债券。穆迪对该债券授予“Baa1”评级，与丰树大中华商业信托的长期发行人评级一致。

## 2015年12月

上海丰树商业城和上海怡丰城凭借其卓越开发成就再获殊荣，在2015-2016年度国际房地产大奖评选中获得“国际最佳综合体建筑大奖”。这一广受赞誉的开发项目还在2015年中国房地产大奖中荣获“北京和上海最佳商业开发项目”大奖，并在2015年中国商业地产金地标奖中夺得“最具发展潜力城市地标奖”。

## 2016年1月

预计于2018年竣工的丰树宁波综合开发项目，旗下住宅项目—丰汇城连续第二年在宁波网易所举办的“中国房地产（宁波）网络人气榜”中被网民投选为“最具新锐潜力楼盘”。

南海商业城4期的住宅项目—富丰君御在《羊城地铁报》举行的活动中被广州和佛山地铁乘客评选为“2015年度广佛地铁族最喜爱楼盘”。2014年南海商业城1期—富丰新城曾被授予同一殊荣，这印证了南海商业城开发项目的便利性和交通通达性。

## 2016年2月

又一城在苹果日报动MALL王大奖2015中当选“最时尚购物动Mall王大奖”和“十大我最喜爱动Mall王大奖”。这是又一城连续第二年荣获该奖项，进一步证明其长期以来深受香港购物者欢迎。

## 2016年3月

丰树大中华商业信托在其金额为15亿美元的欧元中期证券计划之下成功发行了2023年到期的1.2亿新元固定利率债券（利率为3.5%）。穆迪对该债券授予“Baa1”评级，与丰树大中华商业信托的长期发行人评级一致。



# 董事会

丰树坚持如下原则：一个卓为有效的董事会，应当具有正确的核心竞争力并拥有多元化的经验，这样才可以促进集团的发展和成功。董事会的集体智慧可以为管理层提供战略指导和多样化洞察力。



从左到右依次为：

马家和先生  
戴怀恩先生  
邱运康先生  
郑维荣先生  
张贻年女士  
钱乃骥先生  
曾荫培先生  
王明明先生  
李崇贵先生



# 董事会

## 郑维荣先生, 63岁 主席

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

郑先生也兼任永泰控股有限公司副主席和新翔集团主席(两家均在新加坡证券交易所上市的公司)以及永泰马来西亚有限公司(马来西亚证券交易所上市的公司)的执行董事。

郑先生除了拥有房地产开发商的丰富经验之外,也积极投身于公共事业和私营领域。2005年至2013年,他是国家艺术理事会主席,致力于推广和打造艺术环境。郑先生曾担任滨海艺术中心有限公司(2003-2005年)的主席,旧国会大厦有限公司(2002-2006年)和新加坡设计理事会(2003-2008年)的创会主席。他曾是南洋理工大学校董会成员(2007-2012年),也曾入席新加坡航空公司(1996-2004年)的董事会,并且曾是新加坡产业发展商会会长的郑先生目前仍是公会顾问委员会的成员。

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

## 李崇贵先生, 59岁 董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会以及交易审查委员会主席。

他目前兼任裕廊海港私人有限公司主席、裕廊集团董事以及淡马锡控股(私人)有限公司的企业顾问。李先生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。

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

## 马家和先生, 68岁 董事

马家和先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会、行政资源与薪酬委员会、投资委员会和交易审查委员会成员。他也是丰树物流信托的管理人—丰树物流信托管理有限公司的主席。

同时,马先生也兼任星和电信公司和PACC岸外服务控股有限公司(两家均在新加坡证券交易所上市的公司),以及凯德中国发展基金II有限公司(一家私募股本公司)的董事。此外,马先生还是国家文物局董事会成员兼审计委员会主席。

马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡特许会计师协会的会员。

## 曾荫培先生, 69岁 董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会成员。他也是丰树商业信托管理有限公司主席。曾先生还兼任新创建集团有限公司总裁和执行董事。新创建集团有限公司是一家于2003年在香港证券交易所上市的领先基础设施和服务公司。曾先生还担任新世界第一巴士服务有限公司、新世界第一巴士服务(中国)有限公司、新世界第一渡轮服务有限公司和城巴有限公司的副主席兼董事。此外,曾先生还是香港特别行政区港怡医院有限公司董事以及惠记集团有限公司非执行董事。他也是Goshawk Aviation有限公司的候补董事和位于爱尔兰共和国的Bauhinia Aviation资本有限公司董事。

曾先生任职新创建集团有限公司前,于香港警务处服务了长达38年,在其2003年以后以处长身份退休前,担任过多项要职。

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



---

### **王明明先生, 67岁**

#### **董事**

王明明先生为一名高级律师, 是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会和交易审查委员会成员。王先生也是丰树工业信托管理有限公司主席。

王先生也兼任大华银行有限公司和NIE国际私人有限公司的董事及能源市场公司主席。

王先生是王律师事务所(一家新加坡顶尖的律师事务所)的创始人兼顾问。他也是新加坡法律第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。他还是新加坡国立大学法学系顾问委员会成员, 并在2010年至2012年担任新加坡律师协会的会长。

---

### **戴怀恩先生, 46岁**

#### **董事**

戴怀恩先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。戴先生也是耶鲁大学杰克逊全球事务研究所顾问理事会成员。

戴先生曾在2010年至2013年期间担任高盛亚洲(不包括日本)的总裁。他于1992年加入高盛, 曾在亚洲任职九年, 并在2013年年末返回美国。

2004年, 年仅34岁的戴先生便成为了高盛合伙人。除了就任丰树产业董事会, 戴先生仍继续担任高盛的高级董事。

---

### **钱乃骥先生, 61岁**

#### **董事**

钱乃骥先生是丰树产业董事会成员。

钱先生也兼任华侨银行有限公司的集团首席执行官和执行董事、华侨银行(中国)的主席及华侨银行集团旗下多个公司的董事会成员。在此之前, 他曾任全球企业金融事业的高级执行副总裁和全球总监, 负责华侨银行全球的企业及商业客户关系。目前, 钱先生还是新加坡工商联合总会和新加坡银行业协会的理事。

在加入华侨银行之前, 钱先生是美国银行(亚洲)有限公司的总裁兼首席执行官, 遂又任中国建设银行(亚洲)股份有限公司总裁兼首席执行官, 还曾是美国银行的执行副总裁及亚洲商业和零售银行业务的集团执行官。

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

---

### **张贻年女士, 49岁**

#### **董事**

张贻年女士是丰树产业董事会成员。

张女士目前是Holdingham集团有限公司的高级顾问并且兼任奥兰国际有限公司的非执行兼独立董事。张女士拥有超过20年的投资经验, 主要任职于资本集团旗下公司, 担任分析师和投资经理。她还曾

担任资本国际研究公司的主席, 以及资本国际研究公司亚洲区的常务董事。

张女士拥有牛津大学实验心理学的文学士(荣誉)学位。

---

### **邱运康先生, 54岁**

#### **执行董事兼集团总裁**

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

邱先生于2003年加入丰树, 担任集团总裁, 领导集团从一家仅拥有23亿新元资产, 并以新加坡为中心的房地产公司, 发展成为总资产超过300亿新元的全球性企业。

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

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位, 以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。

# 高级管理 委员会



**邱运康先生, 54岁**  
集团总裁

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

邱先生于2003年加入丰树，担任集团总裁，领导集团从一家仅拥有23亿新元资产，并以新加坡为中心的房地产公司，发展成为总资产超过300亿新元的全球性企业。

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

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位，以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。



**黄民雄先生, 50岁**  
集团首席财务总监

黄先生负责监管丰树集团的财务、税务、融资、私募基金管理、风险管理以及资讯系统与科技业务等职能。

黄先生还兼任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及CapitalLand Township Development Fund的非执行董事。

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



**蔡兆才先生, 57岁**  
集团首席投资官及区域首席执行官，  
北亚及新市场

蔡先生担任集团首席投资官一职，负责实施丰树集团的国际房地产投资和开发项目，其中包括新市场的开拓战略以及新产品的开发。同时，蔡先生还担任北亚地区和新市场的区域首席执行官，负责管理丰树在这些地区的非房地产投资信托旗下的资产及发展。

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

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





**郭光明先生, 50岁**  
区域首席执行官, 中国及印度\*

郭先生于2012年3月加入丰树, 担任中国与印度区域的首席执行官。他负责集团在这两大主要市场投资活动的日常管理, 并且管理集团的非房地产投资信托旗下的资产。

在加入丰树之前, 郭先生曾是花旗私人银行的环球房地产投资业务联席主管/常务董事。在此之前, 他曾在凯德资产管理有限公司任职董事总经理。

\* 郭光明先生自2016年6月20日起被重新委任为印度区域首席执行官。



**黄莉云女士, 49岁**  
区域首席执行官, 集团零售与新加坡商业

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

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



**许美艾女士, 44岁**  
区域首席执行官, 东南亚

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

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

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



**黄洁女士, 46岁**  
总裁, 丰树物流信托管理有限公司

黄女士为丰树物流信托管理有限公司总裁兼执行董事。在2012年7月被委任此职位之前, 黄女士曾担任丰树东南亚区域的首席投资官一职, 负责管理集团在这些地区的投资组合的收购、开发和运营。黄女士还曾任职丰树越南区域的首席执行官。

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



**谭国威先生, 47岁**  
总裁, 丰树工业信托管理有限公司

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

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



**林慧丽女士, 43岁**  
总裁, 丰树商业信托管理有限公司

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

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





**周佩佩女士, 46岁**  
总裁, 丰树大中华商业信托管理  
有限公司

周女士为丰树大中华商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。她曾担任印度区域的首席执行官, 并负责设立丰树集团在印度的投资项目。

周女士于2002年加入丰树, 担任业务发展部经理。之后, 她被委任为丰树物流信托管理有限公司投资部的高级副总裁和主管, 负责寻找、发掘和评估在本区域具有潜质的收购良机, 并推荐和分析资产增值措施, 以提升丰树物流信托的投资组合。



**温广荣先生, 44岁**  
主管, 集团企业事务与  
集团总法律顾问

温先生同时担任集团企业事务主管与集团总法律顾问, 负责丰树集团各个业务单元以及经营所在地国家的所有行政、传讯、人力资源职能, 以及法务、合规和企业秘书事务。

他也是丰树旗下四只在新加坡证券交易所上市的房地产投资信托, 即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和丰树大中华商业信托管理有限公司的联席公司秘书。

温先生于2009年加入丰树, 在此之前曾担任Infineon Technologies的集团总法律顾问(亚洲)。他的职业生涯始于Wee Swee Teow & Co.的诉讼律师一职, 之后还就职于贝克·麦坚时在新加坡和悉尼的办事处。温先生于1995年新加坡律师资格考试上获颁Justice FA Chua Memorial Prize。



**陈为胜先生, 50岁**  
主管, 集团发展管理部

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

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

# 中国高级 管理层



**吴财文先生, 46岁**  
区域首席执行官, 中国  
(2016年6月20日起任命)

吴先生担任丰树中国区域的首席执行官, 负责领导集团在该市场的所有业务。他直接管理集团在中国市场的非房地产投资信托旗下的资产, 推进区域商业平台的投资和运营。在被委任此职位之前, 吴先生担任中国区物流开发首席执行官, 将物流业务的版图从原先的中西部区域, 拓展至华南和华北市场, 并将投资资产组合数目成功翻番。

在加入丰树之前, 吴先生曾任职于圣淘沙名胜世界私人有限公司, 担任运营执行副总裁。他拥有24年广泛而丰富的工作经验, 曾任职于新加坡财政部、新加坡金融管理局、新加坡贸工部、新加坡吉宝集团(担任位于天津的中新天津生态城投资开发有限公司首席执行官)、新加坡胜宝旺工程建筑有限公司及新加坡政府投资有限公司(担任位于北京的中国商务合作业务部主管)。



**郭光明先生, 50岁**  
区域首席执行官, 中国及印度\*

郭先生于2012年3月加入丰树, 担任中国与印度区域的首席执行官。他负责集团在这两大主要市场投资活动的日常管理, 并且管理集团的非房地产投资信托旗下的资产。

在加入丰树之前, 郭先生曾是花旗私人银行的环球房地产投资业务联席主管/常务董事。在此之前, 他曾在凯德资产管理有限公司任职董事总经理。

\* 郭光明先生自2016年6月20日起被重新委任为印度区域首席执行官。



**林美兰女士, 57岁**  
首席财务官, 中国

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

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





**冯雁女士, 46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、上海的永银大厦、上海丰树商业城、上海怡丰城和丰树宁波综合开发项目。

冯女士拥有20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及设施管理董事。



**李小佩女士, 44岁**  
总经理, 投资, 商业及住宅, 中国

李女士于2012年加入丰树, 是中国投资部, 商业及住宅项目的总经理, 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。

李女士在新加坡、香港特别行政区和美国拥有超过15年的投资和金融服务经验。在加入丰树之前, 她曾在淡马锡控股(私人)有限公司任职超过七年, 负责投资, 范围包括全球房地产领域。



**陈强华先生, 47岁**  
总经理, 投资, 商业及住宅, 中国

陈先生自2009年加入丰树后, 在中国负责商住投资与开发项目。近期他也负责了丰树在佛山开发建设的国际教育基地项目的策划与招商。



**李林松先生, 40岁**  
总经理, 企业市场营销及投资,  
物流地产, 中国

李先生于2015年加入丰树, 担任中国物流地产部的企业市场营销及北方区投资总经理。他主要负责发掘及评估中国北方区物流资产的投资及管理, 同时领导市场团队进行物流园区项目的营销和租赁。

李先生拥有十多年广泛而丰富的物流地产工作经验。在加入丰树前曾任职于澳大利亚嘉民集团, 担任中国区投资总监, 负责华北重点区域的业务拓展。在任职嘉民集团之前, 李先生还在世邦魏理仕担任工业及物流部董事, 先后参与并主导多个投资并购, 大型研发项目的立项, 选址及决策过程, 涉及工业, 物流及商务办公园区等多种地产业务。



**曾耀辉先生, 47岁**  
总经理, 投资, 物流地产, 中国

曾先生于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。

曾先生拥有22年在亚洲的房地产经营经验, 其中有19年的经验是在中国。相关经验涉及到业务发展、并购和多元化投资、资产管理、资产评估、市场营销和租赁管理等。在加入丰树之前, 曾先生曾负责安博置业中国区资产营运部。



**翁建兴, 42岁**  
总经理, 投资, 物流地产, 中国

翁先生负责丰树集团在中国华南和华北地区物流资产的投资活动, 并领导既有物流资产所涉及的物业和资产管理职能, 以确保两个团队可以协力配合。

在此之前, 翁先生担任丰树物流信托的投资总监一职, 负责搜寻并评估适合纳入丰树物流信托旗下投资资产组合的资产和机会。他早先还在丰树物流信托担任过多项职位, 包括韩国以及越南地区的总经理。翁先生最早加入丰树集团时任职于区域投资部, 负责集团在印度地区的业务发展, 以及印度和中国地区的投资和开发机会。



# 财务摘要

## 损益表

截至3月31日的财年（百万新元）

	2012 FY11/12	2013 FY12/13	2014 FY13/14	2015 FY14/15	2016 FY15/16
<b>Revenue</b>	<b>1,175.8</b>	<b>1,388.9</b>	<b>1,521.9</b>	<b>1,633.9</b>	<b>1,878.9</b>
Earnings before interest and tax (EBIT)	783.8	884.9	1,051.9	1,137.3	1,316.3
Share of profit/(loss) of associated companies and joint ventures (SOA) (operating)	12.4	(7.6)	(9.7)	4.1	10.6
<b>EBIT + SOA<sup>1</sup></b>	<b>796.2</b>	<b>877.3</b>	<b>1,042.2</b>	<b>1,141.4</b>	<b>1,326.9</b>
Finance cost - net	(162.3)	(194.0)	(174.6)	(167.4)	(246.2)
Income tax expense	(64.3)	(86.8)	(105.0)	(124.3)	(141.6)
Others	-	-	-	42.4	28.7
Non-controlling interests	(290.3)	(319.9)	(380.9)	(418.1)	(438.4)
<b>Recurring PATMI</b>	<b>279.3</b>	<b>276.6</b>	<b>381.7</b>	<b>474.0</b>	<b>529.4</b>
Revaluation gains <sup>2</sup>	264.4	536.8	478.0	545.9	404.1
Corporate restructuring surplus and disposal gains/(losses) <sup>2</sup>	66.1	116.2	14.6	(5.4)	5.0
Other gains/(losses) - net <sup>3</sup>	19.2	21.9	3.9	(10.9)	26.7
<b>Profit After Tax and Minority Interests (PATMI<sup>4</sup>)</b>	<b>629.0</b>	<b>951.5</b>	<b>878.2</b>	<b>1,003.6</b>	<b>965.2</b>
<b>Attributable to:</b>					
<b>Equity holder of the Company</b>	<b>627.4</b>	<b>917.2</b>	<b>828.6</b>	<b>954.0</b>	<b>915.6</b>
<b>Perpetual securities holders</b>	<b>1.6</b>	<b>34.3</b>	<b>49.6</b>	<b>49.6</b>	<b>49.6</b>
	<b>629.0</b>	<b>951.5</b>	<b>878.2</b>	<b>1,003.6</b>	<b>965.2</b>
<b>Operational profit after tax and minority interests (Operational PATMI<sup>5</sup>)</b>	<b>1,203.6</b>	<b>781.6</b>	<b>392.7</b>	<b>467.6</b>	<b>583.9</b>

1 Earnings before interest and tax (EBIT) plus share of operating profit or loss of associated companies and joint ventures (SOA), excluding revaluation, SOA gains or losses relating to disposal, foreign exchange and derivatives gains or losses.

2 Net of tax and non-controlling interests, including share of associated companies' and joint ventures' gains or losses.

3 Net of tax and non-controlling interests, including share of associated companies' and joint ventures, mark-to-market fair value adjustments, negative goodwill, dilution gains or losses and the like.

4 PATMI denotes net profit (after tax and non-controlling interests) attributable to Perpetual Securities Holders and Equity Holder of the Company.

5 Operational PATMI denotes net income derived from the underlying operating activities of the Group including, inter-alia, real estate leasing and sales activities, capital management fee income businesses, investments in real estate related assets and/or securities, and corporate restructuring surplus or deficit. Any gains or losses on disposal and corporate restructuring surplus or deficit are measured based on the relevant original invested costs (OIC). Gains or losses on foreign exchange, fair value adjustments for financial derivatives and financial assets available-for-sale (per FRS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement), unrealised gains or losses, inter-alia, pure revaluation gains or losses, negative goodwill and dilution gains or losses are not included.

## 资产负债表

截至3月31日 (百万新元)

	2012 FY11/12	2013 FY12/13	2014 FY13/14	2015 FY14/15	2016 FY15/16
<b>Assets</b>					
Investment properties:					
Completed properties	17,443.6	19,264.4	20,478.0	22,453.9	27,567.1
Under redevelopment	29.0	30.4	304.1	704.3	996.5
Properties under development	434.0	560.1	1,443.3	1,790.4	1,647.2
Property held for sale	16.3	31.2	15.9	17.2	16.5
Plant and equipment	12.3	12.4	10.3	9.1	11.3
Investments in associated companies and joint ventures	515.1	876.3	621.3	922.4	871.0
Cash and cash equivalents	1,387.8	2,263.5	717.0	752.0	1,027.0
Others	338.0	418.5	414.9	554.5	821.4
<b>Total Assets</b>	<b>20,176.1</b>	<b>23,456.8</b>	<b>24,004.8</b>	<b>27,203.8</b>	<b>32,958.0</b>
<b>Liabilities</b>					
Borrowings/Medium term notes	8,362.4	7,761.7	7,077.9	8,332.3	13,219.3
Current and deferred income tax liabilities	275.1	285.5	292.0	343.7	384.9
Others	772.4	1,042.3	884.5	1,132.6	1,294.1
<b>Total Liabilities</b>	<b>9,409.9</b>	<b>9,089.5</b>	<b>8,254.4</b>	<b>9,808.6</b>	<b>14,898.3</b>
<b>Net Assets</b>	<b>10,766.2</b>	<b>14,367.3</b>	<b>15,750.4</b>	<b>17,395.2</b>	<b>18,059.7</b>
Shareholder's funds	6,698.7	7,584.2	8,343.6	9,330.1	9,941.3
Perpetual securities	341.3	941.1	941.1	941.1	941.1
Non-controlling interests	3,726.2	5,842.0	6,465.7	7,124.0	7,177.3
<b>Total Equity</b>	<b>10,766.2</b>	<b>14,367.3</b>	<b>15,750.4</b>	<b>17,395.2</b>	<b>18,059.7</b>



## 2015/16财年财务重点

- 在截至2016年3月31日的2015/16财年，丰树集团的所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>达到9.652亿新元，与上一财年相比降低了4%，其原因在于集团的重估收益较上年有所下降，为4.041亿新元。然而，强劲的经常性收益为集团的盈利能力提供了有力支撑。2015/16财年，集团的经常性所得税及少数股东权益后之利润为5.294亿新元，与2014/15财年的4.74亿新元相比，增长了12%。集团的所得税及少数股东权益后之营业利润<sup>2</sup>达到5.839亿新元，与2014/15财年相比增长了25%。
- 集团进一步拓展在美国和澳大利亚市场的业务，以大约4.373亿新元收购了六项企业住宿/酒店式公寓资产，再以4.219亿新元收购了澳大利亚的五项办公楼物业。此外，集团也扩大了在亚洲以外地区的业务版图，首次在欧洲进行投资。集团在英国收购了四项办公楼物业和一组学生公寓资产组合（投资总额约17.171亿新元），并在德国慕尼黑收购了一幢办公楼（约2.407亿新元）。随着这些收购的完成，集团在美国、澳大利亚和欧洲这些成熟市场的经营管理资产从截至2015年3月31日财年的3.981亿新元增长到截至2016年3月31日财年的32亿新元。这些资产大多为收益性物业，在2015/16财年贡献了1.105亿新元的租赁收入（2014/15财年为850万新元）。
- 2016年4月，新财年开始之际，集团签署了一项收购协议，购买了位于英国雷丁泰晤士河谷的一组商业园办公楼资产组合。该交易于2016年5月18日完成。
- 在亚洲低迷的市场环境中，丰树管理的房地产投资信托表现出色，丰树大中华商业信托、丰树工业信托和丰树商业信托的每单位收益分配实现了介于2%至11%的增长。然而，丰树物流信托每单位收益分配则降低了2%。
- 本财年，同店营业资产继续带来稳定、健康的现金流。
- 在本财年，丰树工业基金剥离了旗下最后一项资产—丰树宝山工业园。在完成丰树工业基金的退出之后，丰树获得了总计达1310万新元的嘉勉费，为投资者实现高达约15.1%的回报。
- 2015年12月，集团对旗下持有港湾大厦1和2以及吉宝湾大厦的公司的股权进行了整合。集团把持有吉宝湾大厦的HarbourFront One私人有限公司的30%股权剥离给吉宝集团。与此同时，通过收购吉宝集团所拥有的HarbourFront Two有限公司的39%股权，集团全权获得港湾大厦1和大厦2的所有权。
- 位于新加坡的丰树商业城2期是一个优质商业园项目，总建筑面积近12.5万平方米，于2015年10月19日获得第一阶段的临时占用许可证。项目随后于2016年4月22日获得其余部分的临时占用许可证。
- 位于香港特别行政区的丰树青衣物流中心是一座11层坡道式物流设施，总建筑面积近8.5万平方米，于2016年3月14日获得临时占用许可证。
- SC VivoCity购物中心是4.4公顷综合开发项目Saigon South Place的1期项目，该位于越南胡志明市第七郡的商场于2015年4月试营业。截至2016年3月31日，该项目在运营首年内的出租率便接近90%（按净可出租面积计算）。
- 在本财年，集团在中国的物流业务取得了良好进展，项目总数增至18个（2014/15财年为五个），净可出租面积约为150万平方米，其中有三个项目于2015/16财年竣工。此外，集团在本财年内还成功标得六块土地，分布于武汉、南通、嘉兴、大连和南昌。
- 2015/16财年的股本回报率<sup>3</sup>达到9.6%，投资股本回报率<sup>4</sup>则为8.7%。
- 截至2016年3月31日，股东权益在过去五年增长了37亿新元，达到99亿新元。自2011年3月31日起的净资产复合年增长率<sup>5</sup>为11.8%。
- 经常性核心所得税及少数股东权益后之利润<sup>6</sup>在过去五年稳步增长，从2010/11财年的2.761亿新元增长至2015/16财年的5.236亿新元。2015/16财年的重估收益与上一财年相比有所降低，导致所得税及少数股东权益后之利润与上一财年相比降低4%，降至9.652亿新元。
- 所得税及少数股东权益后之营业利润<sup>2</sup>自2014/15财年的4.676亿新元增长至2015/16财年的5.839亿新元，这主要得益于经常性所得税及少数股东权益后之利润的增加以及剥离资产后原始投资成本的收益。
- 服务费收入（包括房地产投资信托管理费用）从2011/12财年的1.343亿新元增长至2015/16财年的2.672亿新元，实现了18.8%的复合年增长率。丰树工业基金退出市场所获得的嘉勉费收入促使2015/16财年的服务费收入增长了1310万新元。
- 自有和托管的房地产资产总额自2011年3月的154亿新元增长了2.3倍，达到2016年3月的347亿新元。
- 由于预见到亚洲经济增长将放缓，集团于两年前便开始进军美国、澳大利亚和欧洲等成熟市场。目前，这三个市场在集团的经营管理资产中占10%。而在过去五年间，新加坡市场的经营管理资产虽然从106亿新元增长至近145亿新元，但是随着集团开始寻求海外发展机会，其在集团经营管理资产中所占的比例从五年前的69%降至2015/16财年的42%。

## 五年业绩

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润（扣除税务及非控制权益）。
- 2 所得税及少数股东权益后之营业利润显示集团的相关经营活动所产生的净收入，其中包括房地产租赁和销售活动、资本管理费的收入、与房地产相关的资产和/或证券的投资及企业重组盈余或赤字。任何资产出售损益及企业重组盈余或赤字均基于相关的原始投资成本而计量。汇兑损益、金融衍生品和可供出售的金融资产的公允价值调整（依据FRS 39金融工具：确认和计量）、未实现的收益或损失、重估之损益、负商誉和股权稀释所造成的损益并不包括在内。
- 3 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 4 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 5 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2011年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 6 经常性核心所得税及少数股东权益后之利润是由经常性所得税及少数股东权益后之利润减去嘉勉费和住宅毛利润而得出。

# 奖项与赞誉



上海丰树商业城和上海怡丰城的效果图

## 2016年

### 绿色标志白金奖

新加坡建设局

Build-to-Suit Project for  
Hewlett-Packard Singapore

### 2015年度广佛地铁族最喜爱楼盘

羊城地铁报

富丰君御

### 中国房地产(宁波)网络人气榜—

#### 2016年度最具新锐潜力楼盘

宁波网易

丰汇城

### 2016年品质价值楼盘

宁波网易

丰汇城

### 第十二届房地产网络人气榜—

#### 2016宁波年度潜力楼盘

搜房网房天下

丰汇城

### 2016值得期待楼盘

宁波日报报业集团都市报系

丰汇城

### 2016年(宁波)最值得期待品质楼盘

宁波新浪乐居

丰汇城

### 室内空气质素检定证书(卓越级)—

#### 308室及全座商业大楼公众地方

(2009-2016年)

环境保护署, 香港特别行政区

又一城

### 苹果日报动MALL王大奖2015

#### 十大我最喜爱动Mall王大奖

苹果日报, 香港特别行政区

又一城

### 苹果日报动MALL王大奖2015

#### 最时尚购物动Mall王大奖

苹果日报, 香港特别行政区

又一城

## 2015年

### 绿色建筑领导奖

新加坡建设局

丰树产业私人有限公司

### 50大私募股权房地产

私募股权房地产(PERE)杂志

丰树产业私人有限公司



**2014/2015年度亚太基金经理指南—第8名**

私募股权房地产 (PERE) 杂志  
丰树产业私人有限公司

**艺术之友奖**

新加坡国家艺术理事会  
丰树产业私人有限公司

**Euromoney杂志地产大奖—越南最佳工业/仓储开发商**

Euromoney杂志  
丰树产业私人有限公司

**闵行区2014年度最具社会责任企业**

上海市闵行区人民政府  
丰树产业私人有限公司

**新加坡企业大奖—最佳年度报告银奖 (房地产投资信托及商业信托类别)**

新加坡特许会计师协会、新加坡董事学会及商业时报  
丰树大中华商业信托管理有限公司

**新加坡50大品牌**

英国顾问公司Brand Finance  
丰树物流信托管理有限公司

**2015年新加坡建设局建筑节能标杆报告—十大有效节能办公楼建筑 (私人)**

新加坡建设局  
丰树商业城

**新加坡建设局建筑信息模型大奖—白金奖**

新加坡建设局  
丰树商业城2期

**景观评估框架 (LEAF) 认证开发项目 (2015年新开发项目类别)**

新加坡国家公园局  
丰树商业城2期

**新加坡好设计标志奖**

新加坡设计业总商会  
丰树商业城2期

**通用设计标志金奖**

新加坡建设局  
丰树商业城2期

**BCA-IDA绿色标志白金奖**

新加坡建设局和资讯通信发展管理局  
Build-to-Suit Data Centre for Equinix Singapore

**AsiaOne最佳选择奖—优胜奖 (最佳郊区购物中心)**

新加坡AsiaOne  
怡丰城

**绿色建筑标志白金奖 (临时认证)**

新加坡建设局  
上海丰树商业城

**中国商业地产金地标奖—最具发展潜力城市地标奖**

21世纪经济报道  
上海丰树商业城和上海怡丰城

**国际房地产大奖—国际最佳综合体建筑大奖**

International Property Media  
上海丰树商业城和上海怡丰城

**亚太区房地产大奖—五星最佳综合体建筑**

International Property Media  
上海丰树商业城和上海怡丰城

**中国房地产大奖—北京和上海最佳商业开发项目**

全国工商联房地产商会香港分会  
有限公司  
上海丰树商业城和上海怡丰城

**2015年金牌地产评荐—最具投资价值物业**

南方都市报  
富丰君御

**2015中国房掌柜风云榜 (佛山) 年度投资价值物业**

房掌柜  
富丰君御

**2015广佛地区年度热销人气楼盘**

新浪乐居  
富丰君御

**中国房地产 (宁波) 网络人气榜—2015年度最具新锐潜力楼盘**

宁波网易  
丰汇城

**苹果日报动MALL王大奖2014十大我最喜爱动Mall王大奖**

苹果日报, 香港特别行政区  
又一城

**苹果日报动MALL王大奖2014最时尚购物动Mall王大奖**

苹果日报, 香港特别行政区  
又一城

**亚太地区购物中心大奖之创新科技组别银奖**

国际购物中心协会  
又一城

**商界展关怀证书**

香港社会服务联会  
又一城

**十大最佳香港商场体验行销大奖2015**

新城财经台, 香港特别行政区  
又一城

**室内空气质素检定证书 (良好级)—商场公众地方**

环境保护署, 香港特别行政区  
又一城

**我最喜爱的大中华品牌 (商场类别)**

家居媒体有限公司及香港中国旅行社有限公司  
又一城

**Yahoo!感情品牌大奖 (商场组别)**

雅虎香港  
又一城

**越南房地产大奖—最佳零售开发项目 (高度推荐)**

Property Report杂志  
SC VivoCity

**越南房地产大奖—最佳零售建筑设计 (优胜奖)**

Property Report杂志  
SC VivoCity

# 企业社会责任

在丰树，我们努力贯彻可持续的商业实践，并与业务运营所在区域的国内外社区共享成果。丰树 *Shaping & Sharing* 企业捐赠计划列明了集团所支持的公益领域。

丰树集团制定了 *Shaping & Sharing* 企业捐赠计划的指导框架，主要针对两大目标：

- 通过提供教育和医疗保健方面的支持，从而援助个人及改善贫困状况。
- 通过采取可持续的措施来造福社区，例如保护环境和支持艺术。

丰树的企业社会责任捐赠与集团业绩相挂钩，集团每年都向该计划拨款100万新元，用于资助社会公益项目和活动。若集团的年度所得税及少数股东权益后之利润超过3亿新元，丰树则会将该笔拨款增加至200万新元。

丰树成立了由集团主席、集团总裁及丰树房地产投资信托董事会成员组成的五人董事委员会，负责为丰树 *Shaping & Sharing* 企业捐赠计划提供战略方向。为确保良治以及能注入更多元化的观点，来自丰树房地产投资信托的代表每两年会轮换一次。

## 与当地社区合作

### 支持高等教育

教育是丰树企业社会责任框架的关键支柱。作为新加坡高等教育的鼎力支持者，丰树迄今为止已向新加坡全部六所大学累积捐赠了300万新元，从而每年可以为90多名大学生提供学费资助。

集团致力于与利益相关者和受益人建立长久的伙伴关系，以确保能有可持续的捐助成果。

### 持续帮助高危青少年

本财年，丰树向Boys' Town的下属组织YouthReach捐款2.5万新元，用以资助高危青少年的个人发展活动，例如参加艺术治疗和烹饪课程。

这是丰树支持高危青少年计划的进一步延伸。自2012年以来，丰树持续资助Boys' Town在教育、体育和艺术方面的活动支出，让面临经济以及社会困境的青少年能借此振作起来。

## 投资于海外社区

2016年1月，丰树与另一个企业赞助商共同向中国广东佛山的南海慈善会“爱心书包”项目捐赠了逾4万5000册图书。每个爱心书包内包含至少10本儿童图书，捐赠给了广东佛山南海区的农民工家庭儿童。目前，丰树在南海区有两个大型房地产开发项目。

除了这一教育项目，自2012年起，丰树便持续向闵行区（上海）和南海区（广东佛山）的低收入居民提供援助。该项目隶属于2012年的捐赠计划，丰树承诺在五年内向南海慈善会和上海市慈善基金会



南海区农民工家庭儿童获得“爱心书包”项目赠送的图书

行区分会共拨款1000万元人民币。这两个组织均负责开展一系列社区援助服务。

而丰树员工志愿者们也不遗余力地贡献出自己的一份力量。例如，中国的员工与上海市黄浦区政府淮海中路街道办事处合作，组织活动关爱老人和帮助贫困家庭。

## 员工志愿精神

在丰树努力推行更多企业社会责任项目的同时，员工的参与亦是其中关键。为了提倡更具活力的企业社会责任文化，丰树员工企业社会责任计划于2014年6月启动。它作为一个专设平台，让员工能够发起和实施他们觉得有意义的企业社会责任项目。



丰树员工志愿者与顺昌日间护理中心的老人愉快的互动

2015年的员工企业社会责任计划，共有四组志愿者获得了启动资金，用于在2016年所执行的公益项目。在2月份春节期间，一组来自丰树工业信托的志愿者连同来自旗下五个物业的租户携手为新加坡70多名贫困儿童圆梦，实现了孩子们的心愿。

其余三组志愿者将陆续在2016年内开展他们的行善计划。

## 环境保护

丰树认识到可持续设计的价值，并致力于实践环境可持续性发展。身为领先的房地产开发商，丰树集团努力将有助环境保护的建筑功能和基础设施融入位于新加坡和海外的开发项目中，以期实现最高的环保标准。

对于其在新加坡的开发项目，丰树努力争取获得新加坡建设局颁发的绿色建筑标志奖。2015年5月，丰树凭借旗下10多个项目获得绿色建筑标志金奖及金奖以上认证的成绩，继而荣获新加坡建设局颁发的“绿色建筑领导奖”殊荣。

此外，丰树的五个房地产项目还获得了绿色建筑能源与环境设计先锋奖（LEED）认证。LEED是国际著名的绿色建筑认证体系，旨在表彰业界顶级的建筑方案和实践方法。集团旗下获奖的项目分别是新加坡的Tata Communications Exchange和丰树商业城2期、中国的上海丰树商业城和上海怡丰城，以及印度的Global Technology Park。

## 扶持艺术

丰树对艺术的扶持源于为房地产空间增添活力的渴望。丰树与新加坡国家艺

## 聚焦：铭记李光耀先生的功绩

为铭记新加坡已故建国总理李光耀先生的伟大功绩，丰树委托海峡时报出版社出版两本有关李光耀先生的书籍，供儿童和青少年读者阅读浏览。

第一本书《小红箱，大梦想》(What's Inside the Red Box?) 于2015年12月发行，面向三至七岁孩童，全书共32页。这是第一本图文并茂介绍李光耀先生的儿童图书，以李光耀先生生前使用的红箱子为题材，通过介绍箱内装有的公文、演讲稿和读物，来体现他心中对新加坡的美好愿景。

第二本书《跟随彩虹，追求梦想》(LKY: Follow that Rainbow, Go Ride It) 以李光耀先生人生的四个重要时期为主线，追溯了他的生平事迹，并重点讲述了帮助李光耀先生克服困难、成就新加坡辉煌的核心价值观。这本书针对13岁至17岁的青少年，通过报章报道和李光耀先生生前所接受的访谈资

料以及他的语录，并配以历史照片，突出强调了坚韧等价值观的重要性并鼓励年轻读者引以为鉴。

丰树与新加坡能源集团联手派发20万本《跟随彩虹，追求梦想》图书给新加坡的所有中学生。同时，逾700本《小红箱，大梦想》则分派给了人民行动党社区基金会（PCF）下辖的374所幼儿园。



在新加坡拉丁马士区PCF幼儿园举办的《小红箱，大梦想》读书会。丰树捐赠了700余本该图书给所有PCF幼儿园

术理事会合作在旗舰项目丰树商业城内举办了Arts in the City和Arts in Your Neighbourhood（艺放邻里）等文化艺术演出和艺术拓展活动。丰树定期邀请当地艺术表演者前来演出，为在此处办公的上班族呈现一系列的文艺表演和艺术装置品。

## 场地赞助

丰树继续在其位于新加坡的物业内为企业社会责任相关的活动提供场地赞助。在2015/16财年，以非现金形式的赞助总额约合20万新元。同样地，丰树海外物业

也积极提供场地赞助。其中，位于香港特别行政区的又一城在本财年内为由香港滑冰联盟组织的比赛和训练提供了支持。



青年滑冰运动员在又一城备训亚洲青少年花样滑冰挑战赛



# 中国物业总览 综合开发项目

## 丰树宁波综合开发项目

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

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

### 物业信息

地点	宁波江北区	
物业组成	零售	<ul style="list-style-type: none"> <li>五层的购物中心总建筑面积62590平方米, 提供一系列广泛的零售选择, 并设有影院</li> <li>住宅大楼周围设有建筑面积约1.5万平方米的临街商铺</li> </ul>
	住宅	13幢住宅大楼, 总建筑面积达105481平方米
	设施	一个建筑面积达2.5万平方米的医疗中心位于零售购物中心附近
融资平台	丰树中国机遇基金II	
竣工年份	2017年 (住宅、商铺)	
	2018年 (购物中心、医疗中心)	
建筑面积	207804平方米	





## 上海丰树商业城 和上海怡丰城

上海丰树商业城和上海怡丰城被规划为一个占地11.9公顷，位于闵行区的区域综合商业中心，包括了丰树两个标志性品牌——丰树商业城和怡丰城。

上海丰树商业城将提供20万平方米的国际甲级办公楼，可容纳两万人在此办公。同时，该项目的零售组成部分——上海怡丰城，将为上海丰树商业城内的租户提供全面的零售、餐饮和服务设施，更将成为方圆五公里范围内的超过130万居民潮流生活和娱乐休闲的新地标。

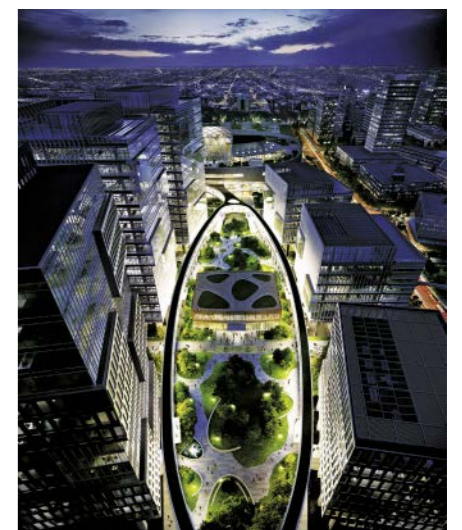
上海丰树商业城和上海怡丰城自2013年奠基以来，已经荣膺了七项地产大奖，包括因其可持续性建筑设计分别荣获美国绿色建筑能源与环境设计先锋奖 (LEED) 金奖和银奖级预认证、2014年亚洲国际房地产大奖 (MIPIM Asia) 的“最佳中国未来大型发展项目”铜奖、2015亚太区房地产大奖 (Asia Pacific Property Awards) 的“五星最佳综合体建筑”类别大奖、2015-2016年国际房地产大奖 (International Property Awards) 的“国际最佳综合体建筑大奖”、2015年中国房地产大奖 (China Property Awards) 的“北京和上海最佳商业开发项目”大奖，以及2015年中国商业地产金

地标奖的“最具发展潜力城市地标奖”。在2015年，上海丰树商业城还获得了新加坡建设局绿色建筑标志白金奖临时认证。

上海丰树商业城和上海怡丰城战略性地位于上海西南的新兴商务区——莘庄商务区，坐落于两条新建地铁之上，交通便利，可方便到达上海各处，其中一条地铁线已于2015年通车。上海丰树商业城和上海怡丰城计划分阶段开发，将成为该地区第一个如此规模的大型商业和零售综合体。

### 物业信息

地点	上海闵行区莘庄商务区	
物业组成	零售	上海怡丰城：建筑面积12万平方米的一站式休闲及购物商场，其中包括1.7万平方米的地下商业空间，容纳280多家零售商铺，其中包括超市和电影院，以及露天屋顶花园和儿童游乐场
	办公楼	上海丰树商业城：建筑面积约20万平方米的七幢国际甲级办公楼，配有高品质设施并遵循可持续发展的环保理念
融资平台	丰树印度中国基金及丰树中国机遇基金II	
竣工年份	2016年	
建筑面积	297000平方米	





## 国际创智园

国际创智园为一个占地面积约26万平方米的现代化产业园，位于广东省佛山市三山新城。

坐落于珠江三角洲中心，国际创智园地处广州和佛山两大繁华都市之间，优越的地理位置让该项目拥有战略性优势，如发达

的交通网络、完善齐全的通讯及商务配套设施等。国际创智园邻近广州南站，是广州南站经济圈内首个及规模最大的优质产业园项目。

国际创智园计划开发23幢现代化办公楼，并且将创新性的商务空间设计、生态友好理念及高端配套设施融入到项目之中，以满足信息技术企业、研发企业、金融机

构及外包运营服务商等企业对于设置企业总部所需的优质办公空间的高要求。该项目设有5万平方米双层步行街，包括环绕园区的商业街及一条中央商业大道，1万平方米的三大商务中心。

## 物业信息

地点	广佛交界，南站高铁商圈，三山新城
物业组成	办公楼、商务商业配套
融资平台	丰树中国机遇基金II
竣工年份	2016年(1期)
建筑面积	500000平方米





## 南海商业城

南海商业城为一项计划占地42公顷的综合开发项目，其中1期包括20幢住宅大楼、一座零售购物中心，4期包括住宅、商铺、教育物业及办公楼，按阶段开发。此项目的1期由丰树印度中国基金开发，而4期由丰树中国机遇基金II开发，结合最佳的现代化工作与居住设施、充满活力的零售和

娱乐便利设施以及国际教育社区，满足华南日益增长的富裕中产阶层的需求。

由20幢高层住宅大楼组成的富丰新城，建筑总面积为28.7万平方米，是南海商业城1期的住宅部分，提供近2900套豪华公寓，附有周全的康乐设施。其10万平方米的零售购物中心—南海怡丰城则是为了满足当地消费者的需求及依照零售趋势而打造。怡丰城提供一站式的多租户

理念，巧妙结合零售、休闲和娱乐设施，为佛山的零售业增添活力。而南海商业城4期则是一个包括高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼的综合开发项目。

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

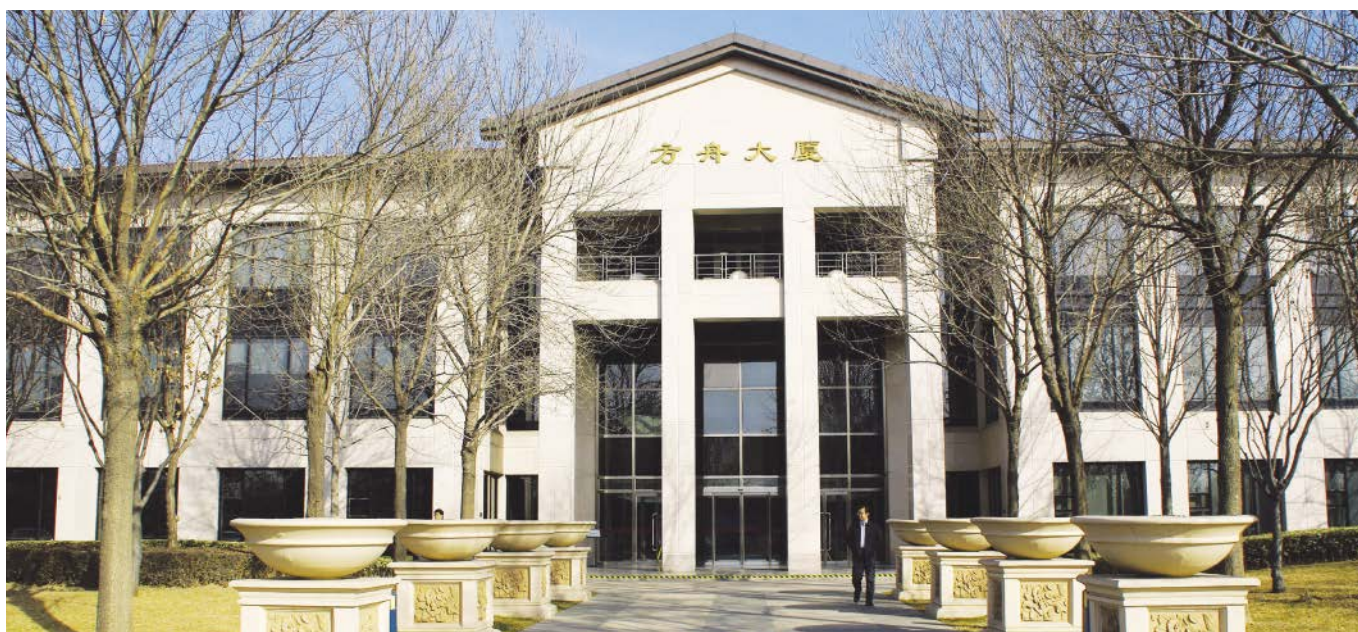
## 物业信息

地点	佛山南海桂城街道	
物业组成	1期住宅	约2900套公寓，带商务中心，附有室内及室外游泳池和多功能体育馆
	1期零售	南海怡丰城为地下两层，地面五层的购物中心，是一站式家庭购物中心，提供一系列商家组合，重点设有超市和影院。此购物中心还设有服饰、娱乐、餐饮、保健和美容、童装、电器电子产品、生活与其他服务，提供全面的购物体验
	4期	包括高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼
融资平台	1期 - 丰树印度中国基金 4期 - 丰树中国机遇基金II	
竣工年份	1期住宅 - 2015年 1期零售 - 2014年 4期（第一阶段） - 2016年第四季度	
建筑面积	1期 - 287000平方米（住宅）	
	1期 - 100000平方米（零售）	
	4期 - 450000平方米（住宅、商铺、教育物业及办公楼）	





# 中国物业总览 商业投资物业



## 方舟大厦

方舟大厦是一幢附有地下层的三层研发办公楼。其地下层设有360座的员工餐厅、可容纳260人的多功能厅及其他便利

设施。该项目占地面积为22740平方米，周围有景观花园环绕，以及户外体育设施。这项优质办公楼总建筑面积为19695平方米，专为希望在黄金地段设立企业总部的公司量身打造。

方舟大厦战略性地位于北京海淀区的中关村软件园1期，毗邻逾295个跨国公司及知名资讯科技公司的企业总部。该物业可以便利连接主要干道网络，步行即可抵达城铁13号线和北京地铁昌平线的西二旗换乘站。

## 物业信息

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





## 永银大厦

永银大厦于2011年被丰树印度中国基金以3.58亿美元收购，是一处综合用途物业，包括一座28层酒店式公寓大楼及一座16层带零售空间的办公楼。

该物业包括建筑面积22863平方米的办公楼，总面积26680平方米的324套酒店式公寓，以及8735平方米的零售部分。永银大厦位于上海最著名的商业及住宅区之一的黄浦区，靠近淮海中路及新天地，为绩优蓝筹跨国企业及国内公司提供颇具吸引力的营商地点。

### 物业信息

地点	上海黄浦区西藏南路
物业组成	办公楼、酒店式公寓、零售
融资平台	丰树印度中国基金
竣工年份	2003年
建筑面积	58278平方米







## 佳程广场

佳程广场是一处附有零售空间的优质甲级办公楼，包含两座25层高的大楼，并由一座三层中庭和三层地下停车场贯通。此项目于2005年竣工，总建筑面积为106456平方米，楼层面积在1500到2300平方米之间，为现代化的企业提供高档办公空间。

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

佳程广场位于东三环路和机场高速公路的交叉口，地处北京黄金地段的燕莎区域内。佳程广场交通便利，距离三元桥

地铁站（地铁10号线和机场高速公路换乘站）仅0.7公里，与北京中央商务区和北京首都国际机场的距离分别为八公里和20公里。

佳程广场优越的地理位置使其成为跨国公司和国内企业等优质租户的理想办公地点，其中超过50%的总可租赁面积被全球财富500强公司所租用。

## 物业信息

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





## 展想广场

展想广场是一座优质商业园项目，包括一幢20层大楼、八幢13层办公楼、两层地下车库以及配套设施。该商业园位于被设定为自由贸易区的张江高科技园区内颇为成熟的北区，总建筑面积达83801平方米，紧邻中环路可直达各主要目的地，车程30分钟内可抵达浦东国际

机场、陆家嘴中央商务区和人民广场（浦西市中心）。此外，距离项目步行5分钟便是地铁2号线的广兰路站。

该物业由丰树大中华商业信托于2015年6月收购，拥有多元化租户组合，涵盖高科技、工业、信息技术、制造业以及研发等行业。随着不断增长的去中心化趋势，展想广场将有望受益于市场对商业园空

间的稳健需求，租户则能大幅削减成本、享受税收优惠政策以及更便捷的交通。

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

## 物业信息

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







## 又一城

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

又一城是一座附设办公楼的地标性区域购物中心和生活休闲场所。商场楼高七层，并附有一座四层的办公楼和三层地下停车场。又一城商场的净可租赁面积为

5.4万平方米，设有顶级国际品牌，而2万平方米的办公楼主要由跨国公司租用。

又一城提供多样化的娱乐和零售选择，包括一个多厅影城、香港最大的溜冰场之一和各类餐厅食肆。作为深受当地消费者和中国大陆游客喜爱的购物目的地，又一城获得了数项殊荣，其中包括新城财经台颁发的“十大最佳香港商场体验营销大奖2015”，国际购物中心协会颁发的“亚太地区购物中心大奖之创新科技组别银奖”以及苹果日报连续两年所颁

发的“十大我最喜爱动Mall王大奖”和“最时尚购物动Mall王大奖”。又一城更是连续三年荣获由超过250万网民评选出的“Yahoo!感情品牌大奖(商场组别)”，印证了又一城与香港人民深厚的情感联系并深受顾客爱戴。

又一城位于九龙塘中心黄金地段，交通便利。从商场搭乘公交、的士和地铁及连接香港至深圳边境线的东铁线，即可到达香港各区及中国大陆。

## 物业信息

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





# 中国物业总览

## 物流开发项目

### 大连丰树现代产业园



大连丰树现代产业园拥有四座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于大连金州新区，提供近5.9万平方米的仓储空间。项目毗邻高速公路及规划中的大连市第二个中央商务区，是城市配送及区域配送的理想地点。

### 物业信息

地点	大连金州新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	58617平方米

### 丰树孝感临空现代服务综合产业园



丰树孝感临空现代服务综合产业园拥有四座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于孝感临空经济区，提供近8万平方米的仓储空间，并且备有支持华中区域货运分销业务的完善设施。产业园地理位置优越，毗邻武汉天河国际机场和武汉市外环。

### 物业信息

地点	孝感临空经济区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	79725平方米

### 丰树阳逻综合产业园



丰树阳逻综合产业园拥有四座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于武汉市新洲区阳逻经济开发区，提供近7.5万平方米的仓储空间，并且备有支持华中区域货运分销业务的完善设施。产业园地理位置优越，毗邻汉英高速和武汉市外环。

### 物业信息

地点	阳逻经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	74799平方米

### 丰树嘉兴现代服务综合物流园



丰树嘉兴现代服务综合物流园拥有两座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于嘉兴现代物流园，提供近3.7万平方米的仓储空间。物流园地理位置优越，毗邻沪杭高速、苏嘉杭高速连接处，备有支持江浙区域货运分销业务的完善设施。

### 物业信息

地点	嘉兴现代物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	36931平方米

## 丰树(南昌)物流园



丰树(南昌)物流园拥有三座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于南昌经济技术开发区,提供近7.5万平方米的仓储空间,并且备有支持华中区域货运分销业务的完善设施。产业园地理位置优越,毗邻昌北机场、南昌西环、枫生高速及福银高速交叉口。

### 物业信息

地点	南昌经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	74808平方米

## 丰树重庆两江综合物流园



丰树重庆两江综合物流园包括两座两层坡道式仓库和一座具有交叉配送功能的单层仓库。该物流园毗邻两江新区工业园区,用以满足附近制造商的仓储需求。重庆市外环高速和重庆武汉高速为该物流园提供了便利的交通,连接重庆武汉两座城市,使该物流园成为理想的配送中心。

### 物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	101108.27平方米

## 丰树沣东(西安)产业园1期



丰树沣东(西安)产业园1期包括三座带有夹层办公室的单层仓库,仓储面积约4.4万平方米,拥有便利通路,靠近西安市中心和西安咸阳国际机场。该物流园战略性地位于西咸新区的沣东新城。西咸新区位于西安和咸阳之间,是仅次于浦东(上海)、两江(重庆)和滨海(天津)之后的中国第四大国家级新区。

### 物业信息

地点	西安西咸新区,沣东新城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	44318平方米

## 丰树沣东(西安)产业园2期



丰树沣东(西安)产业园2期包括三座带有夹层办公室的单层仓库,仓储面积约6.4万平方米,拥有便利通路,靠近西安市中心和西安咸阳国际机场。该物流园战略性地位于西咸新区的沣东新城。西咸新区位于西安和咸阳之间,是仅次于浦东(上海)、两江(重庆)和滨海(天津)之后的中国第四大国家级新区。

### 物业信息

地点	西安西咸新区,沣东新城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	64147平方米

## 丰树长沙产业园



丰树长沙产业园包括四座单层仓库，建筑面积约8万平方米。该产业园战略性地位于长沙高新技术产业开发区。长沙高新技术产业开发区是中国最早建立的国家级高新技术产业开发区之一，汇聚逾800家高新技术企业。该物业交通便捷，连接多条铁路和高速公路，并可方便到达湖南省的各主要城市和中国中部其他各省。

### 物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	79854平方米

## 丰树长沙产业园2期



丰树长沙产业园2期包括四座单层仓库和一座双层仓库，建筑面积约10.5万平方米。该产业园战略性地位于长沙高新技术产业开发区。长沙高新技术产业开发区是中国最早建立的国家级高新技术产业开发区之一，汇聚逾800家高新技术企业。该物业交通便捷，连接多条铁路和高速公路，并可方便到达湖南省的各主要城市和中国中部其他各省。

### 物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	104896平方米

## 丰树常熟综合产业园



丰树常熟综合产业园拥有四座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于常熟高新技术产业开发区，提供近6.2万平方米的仓储空间，并且备有支持江浙沪区域货运分销业务的完善设施。产业园地理位置优越，毗邻沪宁高速、沿江高速、苏州北站。

### 物业信息

地点	常熟高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	61625平方米

## 丰树南通（经开区）物流产业园



丰树南通（经开区）物流产业园拥有四座带附属办公室的高标准单层仓库。项目位于南通市经济技术开发区，提供近6.8万平方米的仓储空间，并且备有支持江浙沪区域货运分销业务的完善设施。产业园地理位置优越，毗邻南通机场、苏通大桥。

### 物业信息

地点	南通市经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	67502平方米



## 丰树南通崇川产业园



丰树南通崇川产业园包括四座单层仓库，建筑面积约7.9万平方米。该项目位于南通崇川经济开发区，这里汇聚逾800家高新技术企业。南通市位于江苏省，是一个发展迅速的城市，可方便到达上海、苏州和无锡等其他主要城市以及中国中部其他各省。

### 物业信息

地点	南通崇川经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	78846平方米

## 丰树天津武清物流园



丰树天津武清物流园包括两座带有夹层办公室的现代化单层仓库。该项目地处首都北京与天津之间，位于武清经济开发区内，享有便捷的交通，如高速公路和铁路等交通网络。

### 物业信息

地点	天津武清开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	30050平方米

## 丰树杭州萧山综合仓储产业园



丰树杭州萧山综合仓储产业园包括三座两层坡道式仓库。该设施提供约9.6万平方米的仓储空间，毗邻杭州市空港新城下沙经济技术开发区和杭州萧山国际机场。该物流园战略性地位于杭州市和浙江省其他主要城市之间，拥有便利的交通网络，并提供良好的区域连通性。

### 物业信息

地点	杭州萧山区， 临江高新技术产业园区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	96248平方米

## 丰树济南国际物流园



丰树济南国际物流园包括四座单层仓库，总建筑面积为8.2万平方米。该物流园毗邻济南临港经济开发区和济南高新技术产业开发区，可方便到达济南国际机场和济南火车站。

### 物业信息

地点	济南临港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	81912平方米

## 丰树(慈溪滨海区)产业园



丰树(慈溪滨海区)产业园包括八座单层仓库,总建筑面积约14万平方米。该项目位于长江三角洲地区的一个重要物流节点—宁波,也是上海经济圈的一部分。宁波可方便到达各大海港和机场,如宁波北仑港、发展迅速的上海洋山港、上海浦东国际机场和宁波栎社国际机场。该产业园距将于2016年完工的沿海高速公路仅150米,届时交通便利性将进一步提升。

### 物业信息

地点	宁波慈溪市,慈东滨海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	140322平方米

## 丰树宁波余姚物流园



丰树宁波余姚物流园包括四座单层仓库,建筑面积约5万平方米。该物流园位于余姚市,地处长江三角洲两大主要城市宁波和杭州之间,连接多条高速公路,可以由杭州湾跨海大桥便捷到达上海及其两大机场。

### 物业信息

地点	宁波余姚市泗门镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	49531平方米

## 丰树重庆江津综合产业园



丰树重庆江津综合产业园包括两座带有夹层办公室的单层仓库。该设施提供约4.7万平方米的仓储空间,便利连接至高速公路和铁路等交通网络。该产业园靠近重庆外环高速和成渝高速公路,可方便到达重庆和成都两大主要城市,使其成为国内配送的理想物流中心。

### 物业信息

地点	重庆江津区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2015年
建筑面积	47435.62平方米

## 丰树无锡新区物流园



丰树无锡新区物流园规划为甲级物流设施,由四座两层坡道式仓库构成,并带有夹层办公室,总建筑面积约为12万平方米。该物流园战略性地位于中国长江三角洲,方便连接各大主要交通网络。作为区域内理想的货物配送设施,丰树无锡新区物流园可以很好地服务无锡这个经济充满活力的市场。

### 物业信息

地点	无锡新区,无锡空港产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2015年
建筑面积	119599.26平方米



## 丰树天津空港物流园



丰树天津空港物流园拥有三座带附属办公室的坡道式双层仓库及一座四层高的办公楼。该设施位于天津空港国际物流园区内，提供近6.6万平方米的仓储空间，备有支持华北区货运分销业务的完善设施。物流园地理位置优越，连接京津塘高速公路、津滨及外环高速公路。

### 物业信息

地点	天津空港国际物流园区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2010年
建筑面积	66470平方米

## 丰树天津港海丰保税物流园

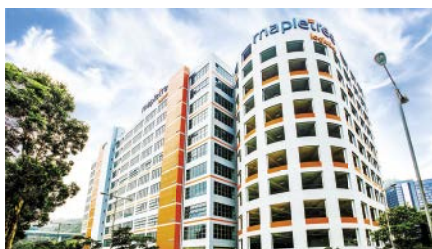


丰树天津港海丰保税物流园建筑面积约19.4万平方米，包括10座仓库，其中四座是建筑面积为4.5万平方米的单层仓库，另外六座则是双层仓库，建筑面积为14.9万平方米。该项目位于天津港东北部，紧接交通干道，方便到达北京及其他城市。它是目前距离东疆保税港内作业码头、联检中心及商务办公区最近的物流仓储设施。

### 物业信息

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

## 丰树青衣物流中心



丰树青衣物流中心是一座位于香港特别行政区的11层甲级坡道式物流设施，建筑面积近8.5万平方米，通过主要高速公路可便利抵达市中心、香港国际机场以及中国大陆边界。屯门至赤鱗角连接路预计于2018年完工，届时到屯门的交通便利性将进一步提升。

### 物业信息

地点	香港特别行政区， 新界青衣
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	85000平方米

# 中国物业总览

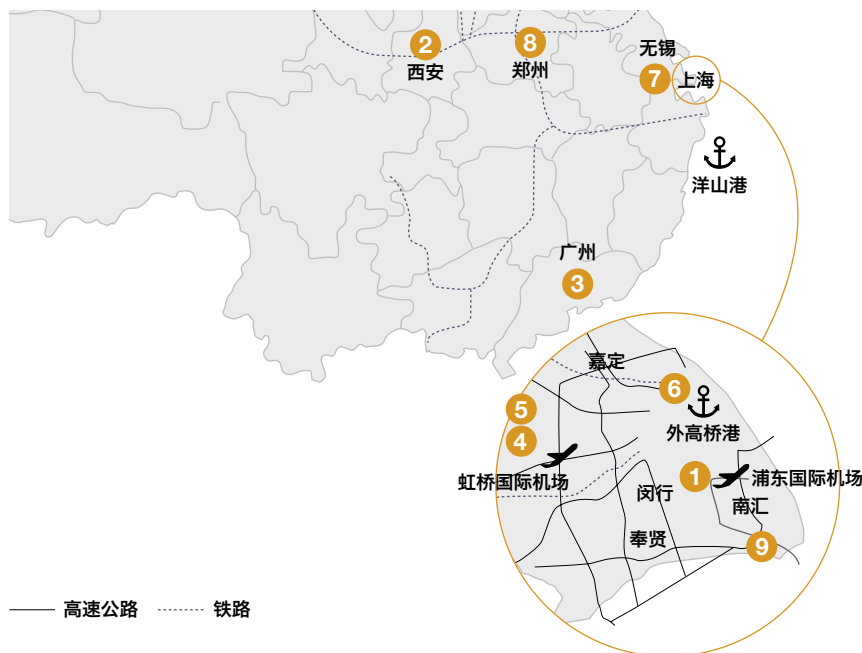
## 物流投资物业

丰树的泛亚物流房地产投资信托—丰树物流信托，管理一系列物流地产的投资项目。在中国和香港特别行政区，丰树物

流信托管理着17项优质的物流投资组合，其中大部分位于或靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。

收购年份 建筑面积  
(平方米)

### 中国



编号	项目名称	收购年份	建筑面积 (平方米)
1	丰树欧罗物流园区 上海市浦东新区	2006	33413
2	丰树西安物流园区 西安市	2007	23176
3	丰树美国工业村 广州市花都区	2007	117146
4	丰树西北物流园区 1期 上海市普陀区	2008	26967
5	丰树西北物流园区 2期 上海市普陀区	2008	10591
6	丰树外高桥物流园区 上海市浦东新区	2008	37698
7	丰树(无锡)物流园区 无锡新区	2013	45412
8	丰树(郑州)产业园 郑州国际物流园	2014	79315
9	丰树洋山保税物流仓库 上海临港保税港区	2014	45933

### 香港特别行政区



编号	项目名称	收购年份	建筑面积 (平方米)
10	荃湾永得利中心 荃湾	2006	17094
11	永得利大厦 沙田	2006	26201
12	永得利大厦第三座 沙田	2006	24346
13	沙田永得利中心 沙田	2006	54137
14	堡狮龙物流中心 粉岭	2006	12763
15	横窝仔街1号 荃湾	2006	17073
16	伟达中心 沙田	2007	47304
17	嘉民沙田物流中心 沙田	2007	6599



# 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

## 澳大利亚

Mapletree Asset Management Pty Ltd  
Unit 2318, Level 23,  
52 Martin Place,  
Sydney NSW 2000, Australia  
电话: +61 2 9220 5098

## 中国

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

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

佛山丰树管理咨询有限公司  
广东省佛山市南海区,  
桂城街道港口路6号,  
国际创智园一区4座一层,  
邮编 528251  
电话: +86 757 8199 3980  
传真: +86 757 8199 3974

广州丰树华新企业管理咨询有限公司  
广州天河区车陂新涌口,  
西22号6楼36房,  
邮编 510660  
电话: +86 757 8199 3980  
传真: +86 757 8199 3974

## 香港特别行政区

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

## 印度

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

## 日本

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

## 马来西亚

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

## 韩国

Mapletree Korea Management Co., Ltd  
9F, Leema Building,  
42 Jong-ro 1-gil, Jongno-gu,  
Seoul, Korea, 03152  
电话: +82 2 6742 3200  
传真: +82 2 6742 3230

## 英国

Mapletree UK Management Limited  
Unit 503A Regus Serviced Office,  
26-28 Hammersmith Grove, London  
W6 7BA, United Kingdom  
电话: +44 208 834 1046

## 越南

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 City,  
Binh Duong Province, Vietnam  
电话: +84 650 3543 688  
传真: +84 650 3767 678

Unit 15.4, IPC Tower,  
1489 Nguyen Van Linh Parkway,  
Tan Phong Ward, District 7,  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
电话: +84 8 3776 0304/5  
传真: +84 8 3776 0375

Unit 301, Pacific Place Building,  
83B Ly Thuong Kiet Street,  
Hoan Kiem District,  
Hanoi, Vietnam  
电话: +84 4 3946 0355  
传真: +84 4 3946 0359





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.cn](http://www.mapletree.com.cn)

Co. Reg. No.: 200010560E

maple<sup>tree</sup>

