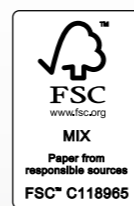


丰树产业私人有限公司
10 Pasir Panjang Road #13-01
Mapletree Business City
Singapore 117438

电话: +65 6377 6111
传真: +65 6273 2753

www.mapletree.com.cn

Co. Reg. No.: 200010560E



mapletree

STRENGTH TO STRENGTH

丰树产业私人有限公司
2017/2018年年度报告



STRENGTH TO STRENGTH

巩固优势
更上层楼

始终以优异业绩为目标

自2014/15财年公布第二轮五年规划以来，丰树的经营业绩和财务业绩一直表现优异。集团拥有稳健的商业模式，同时在业务运营和投资策略中遵循审慎原则，因此2017/18财年收入高达31.944亿新元，且所得税及少数股东权益后之利润再创新高，达到19.586亿新元。

收入 **31.944**亿
新元

所得税及少数股东
权益后之利润 **19.586**亿
新元

经营管理资产总额 **463**亿
新元

总建筑面积 **~1700**万
平方米

广泛的资产组合横跨 **12**个
经济体

向社区捐助的总额
(自2010/11财年起) **1920**万
新元

目录

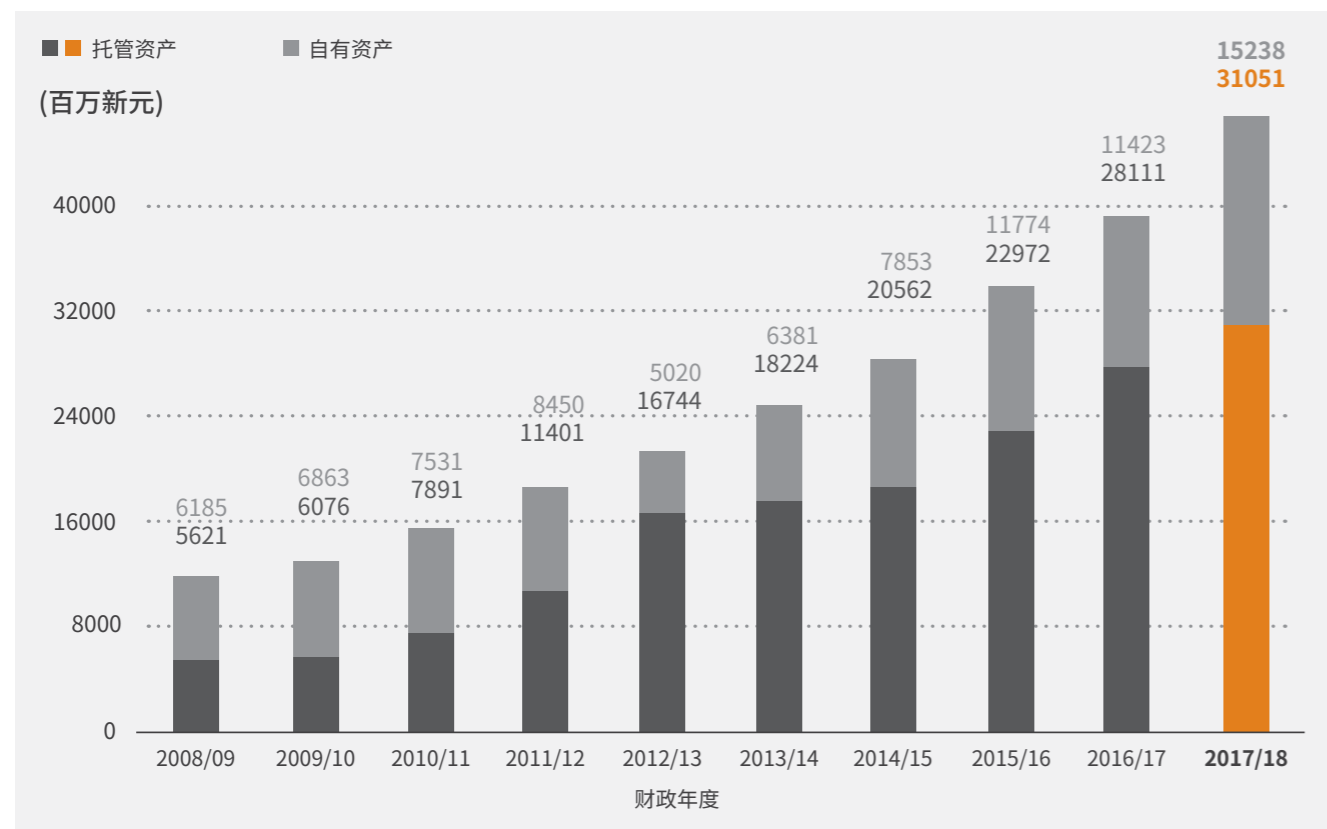
业绩摘要	2
Brick by Brick 稳扎稳打 务实开拓	4
Milestone to Milestone 硕果累累 勇攀新高	
Further and Further 志存高远 锐意进取	
Hand in Hand 携手并进 共创未来	
企业概览	6
主席致辞	8
集团总裁专访	12
丰树大中华区年度要点	16
董事会	18
高级管理委员会	22
中国高级管理层	27
财务摘要	29
企业社会责任	32
中国物业总览	34
奖项与赞誉	55
分支机构	56



业绩摘要

截至2018年3月31日的财年(即2017/18财年), 丰树进一步在美国、欧洲、澳大利亚和日本进行收购, 为下一阶段的增长奠定了基础。得益于运营本财年的收购项目所带来经常性收益的强劲表现, 丰树的盈利再创历史新高。此外, 丰树四只房地产投资信托的优异业绩为集团利润提升给予有力支撑。集团总收入增至31.944亿新元, 所得税及少数股东权益后之利润¹创下新高, 达19.586亿新元, 较上一财年的14.137亿新元增长39%。

经营管理资产



经营管理资产总额
(2017/18财年)

463亿 新元

所得税及少数股东权益后之利润¹
(2017/18财年)

19.586亿 新元

五年平均投资股本回报率⁴
(2013/14财年-2017/18财年)

10.2%

十年平均投资股本回报率⁴
(2008/09财年-2017/18财年)

12.2%

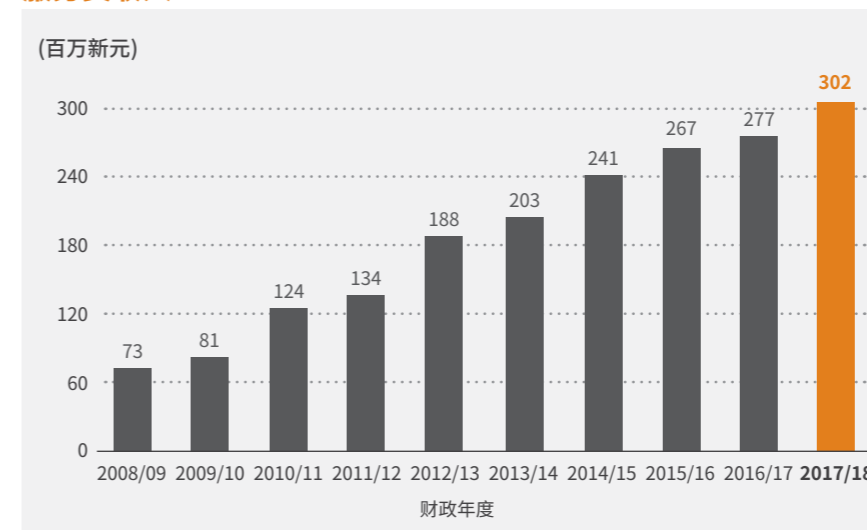
五年净资产复合年增长率⁵
(2013/14财年-2017/18财年)

12.4%

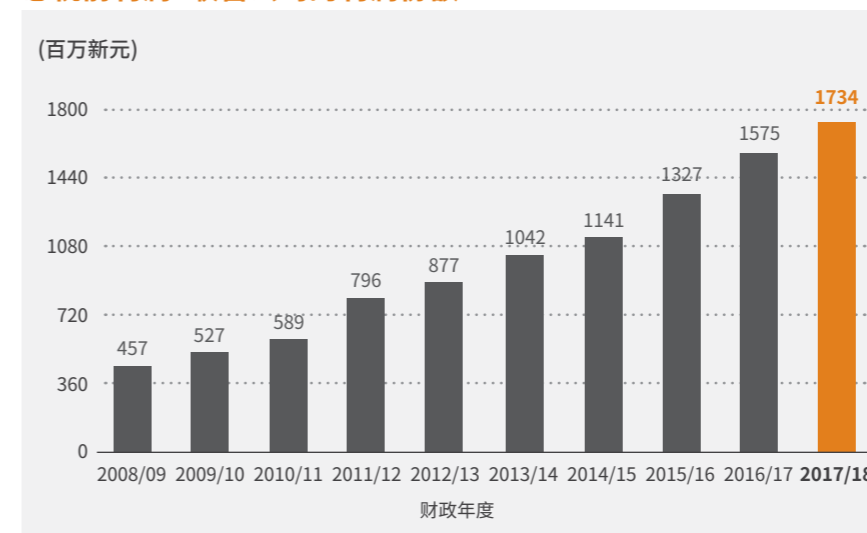
十年净资产复合年增长率⁶
(2008/09财年-2017/18财年)

11.9%

服务费收入²



息税前利润+联营公司的利润份额³



- 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 包括房地产投资信托管理费。
- 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、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 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(扣除无期证券持有人所获的利润)除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中, 非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 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2013年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 6 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值, 扣除非控制权益及无期证券进行计算, 并且以2008年3月31日的资产净值作为计算起始基点。

BRICK BY BRICK

稳扎稳打
务实开拓

开发商 创造价值

丰树凭借精深的开发专长, 将未经开发的土地、运营不佳的资产及区域转变成高收益房地产。我们屡获殊荣的开发项目和充满活力的综合项目, 凸显了集团释放并提升房地产内在价值的能力。

投资公司 把握良机

丰树在整个房地产价值链中寻求、把握并落实新的商业机会。我们结合自身所拥有的开发和资本管理能力, 通过一系列审慎的增值性投资, 实现集团的持续发展。

资本管理公司 增加第三方经营管理资产

丰树运用娴熟且审慎的资本管理机制, 为投资者带来可持续的高额回报。旗下四只房地产投资信托和六只私募基金的成功执行及其卓越的业绩便是证明。为了实现最佳的资本结构, 丰树不断推出全新的基金并增加第三方经营管理资产规模。

物业管理公司 资产管家

丰树为租户提供优质、全方位的物业管理服务, 并确保满足其运营需求。我们凭借资产管理专长使租户保留率一直保持在较高水平, 帮助我们在创造收入的同时维持房产价值。

多元化地产技能



FURTHER AND FURTHER

志存高远
锐意进取

亚洲市场的经营管理资产

新加坡	158.416亿新元
香港特别行政区	80.948亿新元
中国	58.698亿新元
日本	42.522亿新元
越南	12.96亿新元
马来西亚	6.641亿新元
韩国	4.145亿新元
印度	2.637亿新元

79% 21%

新市场的经营管理资产

美国	49.85亿新元
英国	28.578亿新元
澳大利亚	14.741亿新元
德国	2.758亿新元



The Cottages of Boone
学生住宿, 北卡罗来纳州, 美国

Green Park
商业园, 雷丁, 英国

MILESTONE TO MILESTONE

硕果累累
勇攀新高

稳步实现第二个五年规划



丰树走出亚洲, 进军澳大利亚和美国市场。集团与奥卓全球¹签署了战略合作协议, 并收购了在澳大利亚的首座办公楼。

丰树实现资产组合多元化, 收购了英国学生住宿资产, 该新资产类别为集团带来稳定的经常性收入。

丰树完整收购奥卓全球¹, 加速企业住宿/服务公寓业务扩张。丰树全球学生住宿私募信托成功募得5.35亿美元的股本, 这是新加坡首只专注于学生住宿资产的信托。

丰树大中华商业信托²拓宽投资策略, 实现日本收益性房地产资产组合多元化。同时, 丰树工业信托扩大在高科技建筑领域的投资, 收购海外数据中心。

丰树将继续稳步发展, 进一步推动业务增长, 实现集团第二轮五年规划的各项目标。

- “奥卓伍德全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。
- 2018年3月28日, 丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产, 并于2018年4月24日, 在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上, 获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后, “丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。



HAND IN HAND

携手并进
共创未来



社会可持续性

自2010/11财年以来, 丰树已向集团企业社会责任计划累计拨款超过1920万新元, 用于支持艺术、教育及医疗保健相关事业。



环境可持续性

丰树承诺尽可能减少集团业务运营对环境的影响, 并通过多种高效节能举措来努力履行承诺。



经济可持续性

在扩大全球业务的同时, 丰树采用优良的企业管制机制和稳健的风险管理体系, 可以在集团进行重大的投资决策和评估潜在的利益冲突时给予指导。

企业概览

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

丰树的商业目标是持续透过各种房地产资产类别，为投资者取得稳健的高额回报。自2014年起，丰树一直积极投资于全球范围内的创收型资产。我们已成功整合集团作为开发商、投资者、资本和物业管理者的核心优势，持续扩增集团位于全球的创收型资产组合。丰树将投资视野投向亚洲以外的区域，以开辟全新收入来源和实现业务多元化，根据此项战略，集团大力进军美国、欧洲和澳大利亚等发达、透明且具有高流动性的市场。

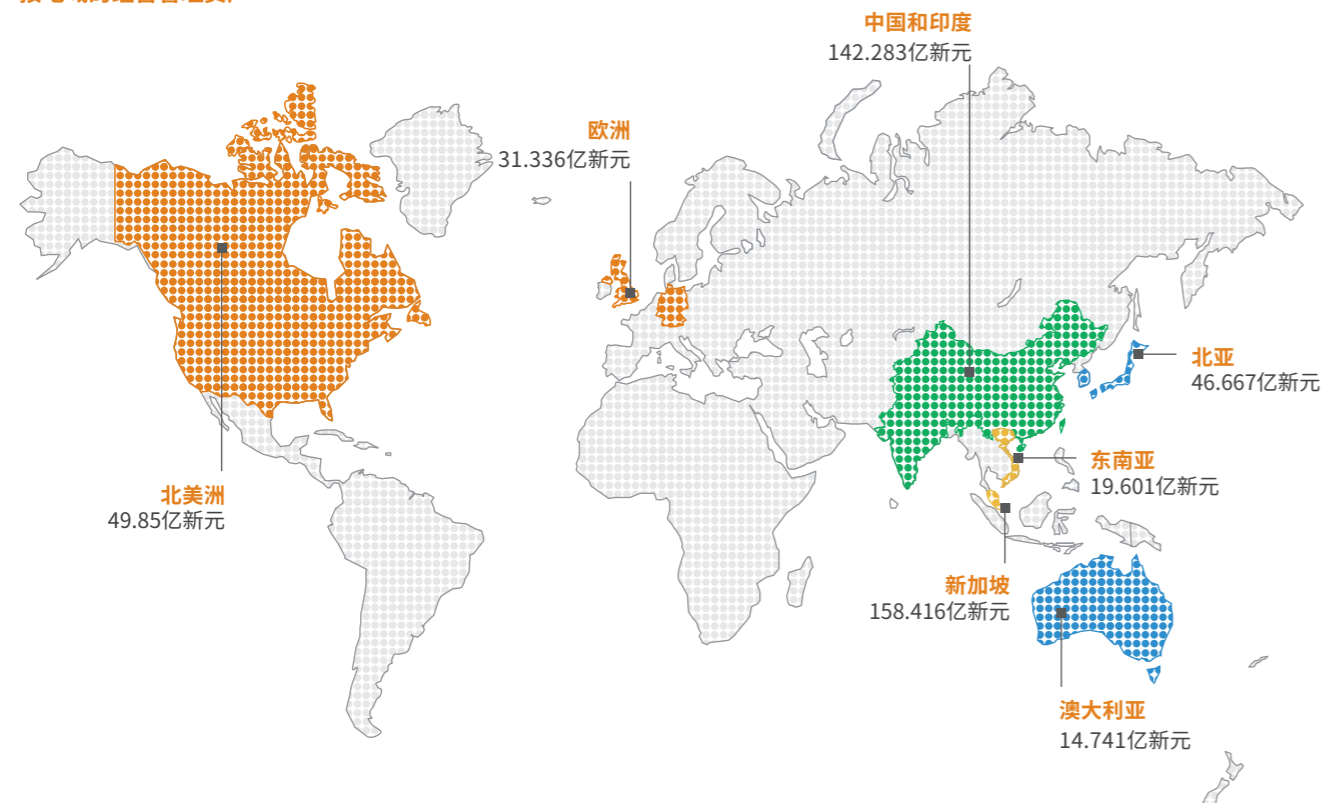
2017/18财年期间，丰树进一步扩大了集团的业务版图，成功收购位于澳大利亚、加拿大、日本、英国和美国的数据中心、多户住宅资产、办公楼和学生住宿，并扩增集团在中国的物流开发项目。

截至2018年3月31日，集团经营管理资产总额达463亿新元。67%的经营管理资产(约合逾310亿新元)由集团旗下四只在新加坡上市的房地产投资信托和六只房地产私募基金持有。同时，我们努力保持最佳的资本结构，让我们拥有财务灵活性，以获取全新投资机会。

丰树的房地产项目遍及12个经济体，即新加坡、澳大利亚、中国、德国、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国、英国、美国和越南。丰树拥有并管理着一个多元化的资产组合，涵盖办公楼、零售、物流、工业、住宅、企业住宿/服务公寓以及学生住宿资产类别。

丰树拥有逾3400位员工，就职于世界各地的办事处网络，为包括奥卓全球¹在内的全球业务运营提供支持。

按地域的经营管理资产²



集团发展平台



物流

开发/投资/管理物流物业

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



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1



工业

开发/投资/管理工业物业

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



欧洲和美国

开发/投资/管理位于美国、英国、德国和加拿大的物业

资本管理平台

私募房地产基金:
• 丰树全球学生住宿私募信托



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



澳大利亚-新西兰、北亚和奥卓¹

开发/投资/管理位于澳大利亚、大中华区、日本以及奥卓¹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³

私募房地产基金:
• MJOF基金
• MJLD基金

1 “奥卓伍德全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。
2 基于丰树发展平台的地理覆盖区域。
3 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。

主席致辞

郑维荣先生



巩固优势，更上层楼，我非常高兴宣布，我们将在2018/19财年稳步实现集团第二个五年规划所设定的目标。

巩固优势 更上层楼

对丰树而言，2017/18财年又是激动人心、精彩纷呈的一年。得益于不断改善的全球市场前景，丰树利用其在房地产开发、投资、资本和物业管理方面的核心优势，稳扎稳打，成功加快了集团的全球扩张。

更为重要的是，自2014/15财年公布第二个五年规划以来，丰树的经营业绩和财务业绩一直表现优异。2017/18财年，集团保持了强劲的发展势头，总收入达到31.944亿新元，所得税及少数股东权益后之利润¹创历史新高，达19.586亿新元。2017/18财年，集团的四年平均投资股本回报率²为11.1%，而自2014年4月1日起的净资产复合年增长率³则达到12.6%。这些卓越的业绩是对集团稳健的商业模式以及在业务运营和执行过程中采取审慎的原则有力验证，只有这样才能让我们获得丰厚的回报。

依托集团进一步向美国、欧洲、澳大利亚、日本、香港特别行政区以及中国市场的业务扩张，丰树自有和托管经营管理资产总额增长了17%，已从2016/17财年的395亿新元增至463亿新元。

巩固优势，更上层楼，我非常高兴宣布，我们将在2018/19财年稳步实现集团第二个五年规划所设定的目标。

志存高远 锐意进取

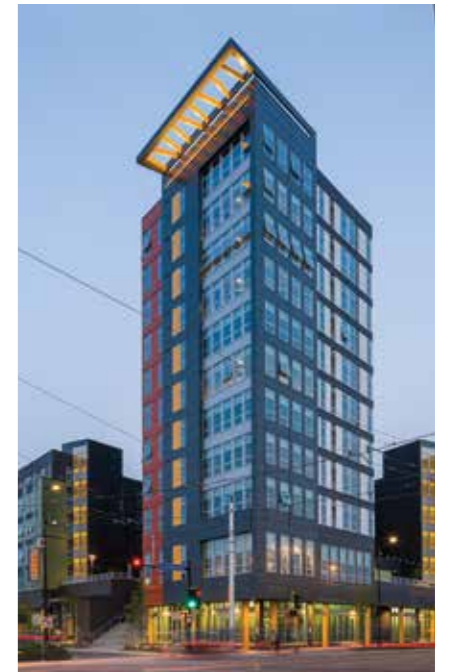
2017/18财年，丰树成功完成了几笔重大交易，进一步巩固了集团在亚洲和全球房地产领域的地位。其中包括在美国和加拿大收购了由八项优质学生住宿组成的资产组合。这些资产配备最先进的设施，毗邻大学，地理位置优越，出租率高于90%。此后，丰树于2017年7月收购了位于英国科尔切斯特的学生住宿项目——The Maltings (779个床位)。集团继续采取了审慎的投资策略，随后又收购了位于美国宾夕法尼亚州费城的evo at Cira Centre South 高端高层资产 (850个床位)。总体而言，丰树目前在美国、加拿大和英国的31座城市拥有45项学生住宿资产 (床位达19653个)，其中包括由丰树发起的丰树全球学生住宿私募信托所持有的项目。

此外，集团还进一步拓展至数据中心和办公楼领域，以扩大丰树在美国的业务版图。为了抓住数据存储空间需求增长的机遇，2017年12月丰树进军美国数据中心领域，开启业务新篇章。

作为新加坡公司在美国市场上最大规模的交易之一，集团和丰树工业信托通过合资协议的方式，出资近7.5亿美元 (约合10.2亿新元) 收购了一项由美国14家数据中心组成的资产组合。

2017年12月，丰树在明尼苏达州的明尼阿波利斯市收购了首个美国办公楼物业——50 South Sixth。作为明尼阿波利斯市的最高建筑之一，50 South Sixth是饱览城市全景的理想之所，同时也是众多知名国际公司的所在地。

此外，集团还收购了位于墨尔本的417 St Kilda Road 和位于阿德莱德的



在美国和加拿大收购的八项优质学生住宿资产之一，位于美国明尼阿波利斯市的WaHu (825个床位)

11 Waymouth Street，成功扩大了丰树在澳大利亚的资产组合。

2017年5月，丰树旗舰品牌“怡丰城”在上海盛大开业，进一步扩大了其在中国商业地产领域的业务版图。自开业以来，上海怡丰城出租率达95%，几近满租，并荣获“最佳屋顶花园大奖”。

自2017年2月收购奥卓全球⁴以来，丰树在成为企业住宿/服务公寓市场领军企业的进程中迈出了一大步。本财年，集团分别在美国洛杉矶、日本东京和越南胡志明市成功开发和推出了Oakwood Olympic & Olive、Oakwood Apartments Azabudai, Tokyo 和 Oakwood Residence Saigon，为这些城市的游客和长期居住者提供了更多选择。

主席致辞

与员工和社区携手并进，共创未来

为社区提供支援

丰树认识到为我们业务运营所在社区提供支援的重要性。自2011年制定企业社会责任框架以来，丰树的企业社会责任捐赠额一直与集团业绩挂钩。2017/18财年，丰树引入了全新的资助机制，即每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润¹中拨出100万新元，用于资助集团企业社会责任公益项目和活动。

丰树致力于履行为企业社会责任所设定的两大目标，即通过支持教育和医疗保健项目来援助个人，以及通过采取环境可持续措施和支持艺术以造福社区。

作为新加坡教育事业的鼎力支持者，丰树迄今为止向新加坡全部六所大学的各项捐赠基金已累计捐助300万新元，用于设立丰树助学金，为110多名大学生提供资金援助。2017/18财年，丰树还颁发了12份学习奖励金，表彰在学术方面取得优异成绩的助学金获得者。

集团还通过2015年启动的 Mapletree Academic Achievement Programme扩大了对实践性教育的支持，惠及理工学院和工艺教育学院。2017/18财年，集团加大了支持力度，为新加坡义安理工学院和新加坡理工学院学业成绩优秀的学生增设更多学习奖励金。

更重要的是，2018年1月，丰树还在新加坡管理大学启动了全方位的丰树房地产合作项目，以培养新一代从业者，满足新加坡和全球不断增长的房地产行业需求。在丰树向新加坡管理大学捐助的300万新元的基础上，政府按照1:1提供同等金额



来自新加坡国立大学的丰树助学金受益者与集团主席郑维荣先生及集团总裁邱运康先生在互动交流会后合影

的资助，总额600万新元将用于设立专科化的房地产专业、丰树房地产学教授、丰树奖学金、丰树学习之旅资助金和丰树座谈会。

到目前为止，丰树已向本地志愿福利机构捐赠逾68万新元，用于支持教育、体育和艺术项目，尤其侧重于需要经济帮助的青少年。有鉴于此，继2016年进行“丰树青少年援助计划”(Mapletree Youth Resilience Programme)试点之后，2018年1月，通过三家当地志愿福利团体获资助青少年人数已从5人增加至11人，该计划旨在为决心继续接受教育的潜危青少年提供资金援助。

通过减轻青少年及其家庭的经济负担，让他们能够更好地专心于学业。看到受助的青少年取得学业进步并与他人建立了更积极的关系，我们由衷感到高兴。未来，作为丰树企业社会责任努力的一部分，集团将继续为新加坡潜危青少年提供援助。

2017年11月，为丰富丰树受助青少年的学校假期生活，集团在丰树商业城五人制足球场为21位13至18岁之间的青少年组织了“丰树青少年五人制足球训练营”。丰树商业城员工和租户的子女也参加了此次活动，并从经验丰富的教练那里学会了五人制足球的基本技术和规则。2018年3月，在一年一度的“丰树五人制足球挑战赛”中，丰树代表队、丰树商业城租户代表队以及Boys' Town和彼岸社会服务(Beyond Social Services)的青年队进行了体育竞技切磋，继续为青少年项目筹集资金。

作为艺术活动的坚定支持者，2018年3月，丰树成为鬚乐团(The TENG Ensemble)的企业赞助商，这是一家专注于新加坡华人器乐演奏、教育和研究的本地艺术表演公司。2018年2月，在丰树的资助下，鬚乐团在怡丰城露天剧场进行了歌曲串烧表演，这些经典老歌和农历新年曲目吸引了约600名观众。该项赞助计划还

到目前为止，丰树已向本地志愿福利机构捐赠逾68万新元，用于支持教育、体育和艺术项目，尤其侧重于需要经济帮助的青少年。

通过“丰树-鬚学院奖学金”(Mapletree-TENG Academy Scholarship)为才华横溢的青少年个人提供音乐教育方面的援助。4名12至20岁的学子获得了奖学金，他们将在为期两年(2018-2020年)的时间里获得鬚乐团资深音乐教育家和从业者的指导。

推动员工参与

随着集团向亚洲以外地区扩张，我们还在丰树开展业务运营的主要国家，通过资助由员工发起的企业社会责任活动，来扩大集团企业社会责任计划的范围和影响。2017/18财年，在中国、越南、新加

坡、日本和英国，七个由员工主导的企业社会责任项目分别获得了高达5000新元的启动资金。看到志愿者精神在丰树发扬光大令人欢欣鼓舞，我们期待2018/19财年能够感召更多的员工参与其中。

自2017年起，丰树还发起了Mapletree Education Award，旨在表彰集团新加坡员工子女所取得的学业成就。这些现金奖励每年分两次予以颁发，2017/18财年共计颁发66份。

积极推进可持续发展

自集团去年发布首份可持续发展报告以来，丰树已采取进一步措施努力实现业务运营与社会和环境贡献之间的平衡。

丰树以国际标准为基准，确保我们的活动符合全球报告倡议组织(Global Reporting Initiative)的要求。

可持续发展是丰树长期战略的一部分，是丰树集团业务的重中之重，也是我们在保持盈利能力，并为利益相关者创造回报的同时实现持续增长的前提。

诚挚鸣谢

不断勇攀新高峰的丰树，与十年前相比，已经发生了非常显著的变化。在此，我谨代表董事会向集团总裁邱运康先生，及其带领的管理团队和全体员工表达诚挚的谢意，感谢他们矢志不渝的奉献和不懈努力，助力集团一年又一年取得新成就，业务蓬勃发展。

同时，我也要感谢董事会同仁以及房地产投资信托管理公司的各个董事会，感谢大家多年来为丰树团队提供的宝贵建议和指导。

在未来一年，我们将圆满实现第二个五年规划，热切期待与丰树团队携手共进、务实开拓，为集团的进一步发展添砖加瓦。

此致，

郑维荣
主席



农历新年节庆期间，在丰树的赞助下，鬚乐团在怡丰城露天剧场进行了歌曲串烧表演

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 2 投资股本回报率计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润(扣除无期证券持有人所获的利润)除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 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2014年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 4 “奥克伍德全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。

集团总裁专访

邱运康先生



1 本财年，丰树利润再创历史新高，达到19.586亿新元。请您谈谈丰树集团是如何做到的？

丰树商业城2期、丰树青衣物流中心以及丰树中心等成功竣工的开发项目均为集团的净收入做出了显著贡献。此外，我们还成功投资了美国和欧洲市场，力促集团2017/18财年的所得税及少数股东权益后之利润¹再创新高，达到19.586亿新元。这一利润值已达到自丰树2000年成立以来的最高点，较2016/17财年的14.137亿新元增长39%。在2017/18财年的所得税及少数股东权益后之利润¹中，经常性所得税及少数股东权益后之利

润¹达6.847亿新元，占35%，这恰恰证明了丰树商业模式的优势和弹性，多年来为我们实现可持续的良好运作。

集团专注于创造稳定和可持续的回报，并因此实现了15.7%的股本回报率²，高于2016/17财年创下纪录的12.8%。在过去四年里，我们的平均投资股本回报率³为11.1%，位于丰树始于2014/15财年的第二个五年规划预期10%-15%的目标范围内。

为实现可持续的投资股本回报率³，集团连续展开资本再循环活动，以提高我们的收益和增加经常性收入。这是通过将资产变现，再将资金重新配置至我们认

为具有良好增长潜力的市场和领域来实现。2016/17财年，我们通过丰树全球学生住宿私募信托(MGSA P-Trust)成功募得5.35亿美元(约合7.019亿新元)的股本，该私募信托用于提供资金，以增加我们的学生住宿资产组合，并扩大集团在相关市场的业务版图。

2017年10月，丰树以48亿港元(约合8.348亿新元)的价格，将其在香港特别行政区开发的首项物流开发项目——丰树青衣物流中心成功剥离给丰树物流信托。2017年12月，丰树集团还与丰树工业信托联合投资了一项由美国14家数据中心组成的资产组合。

最近，丰树旗下的六只房地产私募基金之一——MJOF基金以633.04亿日元(约合7.79亿新元)的价格，将六项永久产权办公楼资产剥离给丰树大中华商业信托⁴。此次的资产剥离，标志着该只基金完成了一个重要里程碑，为投资者实现了超越原先设定的丰厚回报。

2017/18财年，我们已将价值11亿新元的资产变现。我们的股本回报率²证明了丰树资本再循环策略的成功，这是本地房地产开发商中的最高股本回报率之一。我们将在进行资产再循环和资本的重新配置时继续执行这一审慎策略，以获得更高的回报。

2 众所周知，丰树制定了五年规划，并据此跟踪经营业绩。能和我们分享，2017/18财年的哪些核心亮点有助于实现集团第二轮五年规划所制定的目标吗？

丰树的总体商业目标十分明确——持续地为集团股东和投资者创造长期、稳定的高额回报。自丰树成立伊始，这项首要原则一直为我们的投资和经营决策提供指导。本质上，该策略旨在通过高效的资金配置来实现出色的资本管理。

自2009/10财年开始制定集团的第一个五年规划以来，我们的经营管理资产翻了兩番，从129亿新元增长至463亿新元，业务版图遍及全球12个经济体。这一傲人的成绩得益于集团深入渗透亚洲以外地区的市场和房地产领域。我们已瞄准美国、英国、欧洲和澳大利亚市场，并进一步扩大学生住宿和数据中心等房地产领域。实践证明，我们投资这些市场的战略卓有成效，共计贡献了96亿新元的经营管理资产，占集团经营管理资产总额的21%。

这些市场的一些重要亮点如下：

(1) 学生住宿

除由丰树全球学生住宿私募信托所持有的位于美国的学生住宿资产外，2017年5月，我们还收购了一个资产组合，由八个学生住宿资产(包括位于美国的3611个床位和位于加拿大的140个床位)及4个多户住宅项目(共有1388单位)组成。这一新增的资产组合为早先在2016年完成的交易后的第二起收购⁵。这八个学生住宿资产位置十分优越，紧邻世界一流大学，目前出租率高于90%。随后，我们还进行了其他收购，例如，分别于2017年7月和2018年1月收购了位于英国科尔切斯特的

The Maltings(779个床位)和位于美国宾夕法尼亚州费城的evo at Cira Centre South学生住宿资产。

(2) 数据中心

2017年12月，丰树集团与丰树工业信托按照60:40的出资比例签署合资协议，在美国首次收购了由14家数据中心组成的资产组合，收购价格近7.5亿美元(约合10.2亿新元)。

(3) 商业

丰树于2017年12月收购了其在美国的首个带有零售空间的办公楼项目——50 South Sixth，位于明尼苏达州明尼阿波利斯的中央商务区。同时，集团进一步扩大了在澳大利亚的业务覆盖，分别于2017年6月和2018年3月收购了位于墨尔本和阿德莱德的兩幢甲级办公楼，这两幢办公楼是丰树在这兩座城市的首个物业。

(4) 物流

2017/18财年结束后，丰树集团于2018年4月在美国20多个州收购了逾150项物流资产。

关键绩效指标	2017/18财年	目标(2018/19财年末为止)
回报		
五年净资产复合年增长率 ⁶ (自2013/14财年起)	12.4%	10% - 15%
五年平均投资股本回报率 ³ (自2013/14财年起)	10.2%	10% - 15%
收益		
息税前利润+联营公司的利润份额 ⁷	15.794亿新元	16 - 23亿新元
服务费收入 ⁸	3.021亿新元	3.5 - 5亿新元 (五年累计: >15亿新元)
规模		
经营管理资产	463亿新元	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

集团总裁专访

3 放眼未来，集团在这些新市场有何计划？

由于经济增长相当强劲，丰树对未来在美国的投资持乐观态度，我们将不断努力扩大学生住宿、数据中心和物流资产组合等所有领域的资产规模。鉴于大学入学率持续上升，因此，学生住宿需求也日益增加，丰树将继续逐步增持这一具防御性、且富弹性的资产类别的资产组合。同样，随着数字化进程的加快，数据中心继续保持强劲增长。同时，考虑到电子商务的蓬勃发展以及国内消费的日益增长，我们还将审时度势、把握良机，在紧邻重要交通节点和城市中心的优越位置收购和/或开发现代化、优质物流资产。

在欧洲，继2016年成功收购位于英国雷丁、面积为79公顷的商业园——Green Park 以及学生住宿资产组合之后，集团将继续扩大丰树在这两个领域的业务版图，同时将探索其他资产类别。为实现收入来源多元化，集团还将考虑收购位于英国的物流资产。同样在欧洲，我们将继续评估物流和商业园领域的投资机会。

加上2017/18财年在澳大利亚新增的两处办公楼物业，集团资产组合中目前拥有八项优质办公楼资产。澳大利亚拥有稳健的供需基本面，且经济和金融领域发展稳定，因此是一个极具前景的市场，丰树将继续加强在澳大利亚的商业拓展。

4 显然，集团已在这些新市场实现大幅扩张。那么亚洲市场呢？

尽管集团已逐步向亚洲以外地区扩张，以实现收益多元化，同时为投资者带来良好回报。然而，无论现在和未来，亚洲都仍将是集团的核心市场。

集团位于中国和香港特别行政区的经营管理资产总额合计达140亿新元，是贡献仅次于新加坡的第二大区域。2017/18财年我们的主要成就包括：丰树旗舰品牌“怡丰城”于2017年5月正式在上海开业；位于中国的八个新物流资产均已竣工，总建筑面积达66.4万平方米，超过一半以上的面积实现了接近100%的出租率；同时集团还拥有稳定数量的可开发物流用地。丰树在香港特别行政区的首个办公楼开发项目——丰树中心已于2018年3月底竣工，该项目位于观塘附近，租赁进展非常顺利。



2018年3月，集团在香港特别行政区的首个办公楼开发项目，位于观塘附近的丰树中心顺利竣工

2017年8月，丰树在越南对胡志明市的Kumho Asiana Plaza进行了品牌重塑，将其更名为mPlaza Saigon，此举是集团自2016年收购该物业项目以来所进行的项目盘活计划的一部分。随后，丰树另外两个项目——Oakwood Residence Saigon和RichLane Residences于2017年11月竣工，前者为服务公寓，共有237套公寓；后者为住宅项目，位于胡志明市繁华的第七郡，共有243套住宅单位。

在新加坡本地，我们针对港湾大厦1和港湾大厦2启动了多项资产提升计划，以提升租户和访客的整体体验。在18 Tai Seng，地下通道工程已竣工，该开发项目可直通邻近的地铁站。在怡丰城，丰树已完成多项资产提升计划，购物体验得到提升，同时还将现有区域改造成更高收益的空间。

5 能请您分享您对丰树集团在亚洲的未来前景和计划的期望吗？

对于集团在中国的投资，我们坚持长远观点，中国将依然是我们的核心市场之一。然而，由于中国经济放缓，加之正在进行的结构性改革和政府推行的金融业去杠杆，我们认识到有必要在制定投资决策时更加审慎。

着眼未来，我们不会冒险进军新的资产类别，而是专注于发挥集团在物流、办公楼及住宅类房产方面的现有专长。

中国是世界人口第一大国，巨大规模的国内消费推动了网络零售行业的增长，同时也助推了市场对物流设施的需求。此外，随着新交通网络的建成，而优质、现代的物流设施却短缺，因此租金收益稳定。鉴于这些趋势，丰树更加大了分布于二、三线城市，以及发展迅猛的三线城市的中产阶级人口不断壮大且交通十分便利。同样，在香港特别行政区，尽管我们有意向提高集团在物流市场的份额，但由于土地价格高昂，同时我们也会继续评估其可行性。

中国办公楼租赁需求总量依然强劲。部分原因在于政府开放了新的商业区，同时大量联合办公运营商涌入中国市场，导致甲级办公楼的租用率上升。作为丰树中国战略的一部分，我们将继续提升集团在上海、北京和广州等一线城市的办公楼市场份额。在住宅开发项目方面，尽管稳定房价和收紧贷款限制仍然是主导政策，但迅速崛起的中产阶级，以及交通和便利设施的改善将推动二、三线城市住宅类房产需求增加。

丰树已瞄准另一个关键的增长市场——越南，该国具有良好的长期潜力。得益于快速城市化和不断改善的宏观经济稳定性的有力支撑，越南成为东南亚增长最快的经济体之一。集团目前在越南的项目，例如，位于胡志明市的甲级办公楼

Mapletree Business Centre，自2017年3月开业以来，实现了超过95%的出租率。展望未来，集团将继续扩大我们在办公楼和住宅领域的市场份额。

最后，在新加坡，尽管可供开发的土地供应有限，但丰树对新加坡市场依然保持乐观，将探寻扩增资产组合并确保稳定经常性收入来源。

6 除经营管理资产增长之外，丰树资本管理平台对丰树的业务增长做出了怎样的贡献？

丰树集团作为新加坡房地产投资信托市场和私募基金管理业务领域的行业领军企业，已凭借杰出的基金发起、结构化和融资能力而享有良好声誉。丰树公开上市的房地产投资信托和基金管理业务，有助于集团扩大并实现收入来源多样化。截至2018年3月31日，丰树管理四只在新加坡上市的房地产投资信托和六只私募基金，经营管理资产总额超过310亿新元。正是得益于这些房地产投资信托和私募基金，集团的服务费收入⁸较2016/17财年增长了9%，达到3.021亿新元。

此外，丰树不断寻求新机遇推出新的资本管理平台，与其资本伙伴建立长期合作关系，并凭借集团稳健的房地产资产供给和业绩表现，以履行我们的商业目标——即创造稳定、可持续的丰厚回报。

集团将在澳大利亚推出新的基金平台，并在美国和欧洲为我们现有物流资产组合推出新的基金平台，以便进一步扩大和循环利用资产。而且，丰树还计划在两个世界上最大的经济体——印度和印度尼西亚扩大物流业务版图。

继2016/17财年成功推出MGSA P-Trust之后，我们将深入研究发行丰树全球学生住宿信托II的可能性，以实现集团扩增学生住宿资产规模的愿望。

7 在集团第二个五年规划的收官阶段，丰树有什么计划？

下一财年，我们的第二个五年规划将圆满结束，值得高兴的是，丰树已日益成熟，并正稳步实现集团所设定的目标。在集团发展的下一阶段，丰树将勇于拓展新的商业模式。在这个形势日益变幻莫测、竞争日趋激烈，且房地产周期缩短的大背景下，丰树需要更加完善商业模式并设定新的目标，以确保迎接即将来临的阻力和挑战，从而为集团的持续蓬勃发展奠定基础。我们将更加关注资本再循环和管理业务，以获得更高回报。

尽管在2017/18财年，集团经营管理资产已经达到了设定的400-500亿新元的范围之内，本人深信通过专注于丰树战略，同时保持审慎的投资策略，丰树有望在五年规划收官阶段——2018/19财年超越这些目标。更为重要的是，在收益方面，集团的五年平均股本回报率²和投资股本回报率³均已达标。

今年，随着我们五年规划进入最后阶段，管理团队将制定第三个新的五年规划，在未来几年为我们的业务发展指明方向。总体而言，丰树的愿景是，集团在盈利能力和实现可持续的回报方面成为亚洲前五大房地产公司之一。

随着丰树不断发展壮大，我们认识到一个强大的组织核心在确保集团持续成功方面的重要性日渐增加。因此，集团将更加重视培养和加强管理团队，并招募胜任的优秀人才，确保集团能够成功迎接未来挑战，并推动丰树业务发展。

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 2 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 3 投资股本回报率的计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润(扣除无期证券持有人所获的利润)除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 4 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。
- 5 2016年11月，丰树在美国首次收购了学生住宿资产。
- 6 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值，扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2013年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 7 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 8 包括房地产投资信托管理费。

丰树大中华区 年度要点

2017年4月

一家知名国际汽车配件公司与丰树常熟综合产业园签署租赁合同，将承租整个产业园6.1万平米净可出租面积中的3.1万平方米，用于其汽车座椅零部件的装配与生产及物流配套。

丰树集团与福建省福清市政府在新加坡签署丰树福清物流园投资协议。物流园项目占地面积200多亩，初步估算项目建设总投资为8000万美元，按世界通行的A级标准建设。建成后，重点供食品供应链、中央厨房、电商使用，着力于综合仓储物流产业平台的开发、建设、运营、租赁及管理。

2017年5月

丰树凭借其旗舰品牌“怡丰城”在上海的盛大开业，进一步扩大了其在中国商业地产领域的业务规模。这一五层购物中心总建筑面积达12万平方米，汇聚280余家店铺，引进了一些首次进驻上海市场的品牌。



位于上海闵行区的怡丰城正式对外营业

2017年8月



丰树位于中国杭州的物流开发项目

除2016年签订的面积达5.1万平方米的合同外，丰树继续为阿里巴巴集团旗下物流子公司的网络拓展提供支持，后者扩大了其在丰树位于中国杭州的物流开发项目上的业务规模，新租赁了净可出租面积达2.5万平方米的物流空间。2017年7月，该公司分别在丰树位于南昌、孝感和长沙的物流开发项目上承租了总净可出租面积达10.5万平方米的物流空间，旨在加强该租户在江西、湖北和湖南省的配送网络。

丰树集团与扬州市政府签署丰树(扬州)现代综合产业园投资协议，项目投资总额约6亿元人民币，建设约8万平方米工业厂房，引进包括500强企业在内的工业制造企业 and 第三方物流企业入驻。

2017年9月



第二届广佛国际创客节启动仪式上，丰树与多家机构签署合作备忘录

以“开拓全球创新智造，共建世界科技湾区”为主题的“第二届广佛国际创客节”在南海商业城内的国际教育基地成功举办。启动仪式上，丰树与多家国际知名机构签订合作备忘录，将在南海共建丰树大湾区佛山创客中心以及国际双创园项目。此外，丰树华南新加坡城全球创客新都市载体国际创智园环球创新创业基地也正式揭牌。

丰树与中国一家领先快递公司签署租赁合同，该客户将承租丰树(南昌)物流园整栋仓库2.5万平方米。该栋为高标准单层双边仓库，丰树按照客户现代快递中转场相关规格为其量身改造，为客户的业务提供有力支持。之后丰树又与该客户子公司签署了5145平方米租赁合同，为其在南昌的供应链业务提供重要支持。

2017年10月

丰树以48亿港元(约合8.348亿新元)的价格成功将丰树青衣物流中心剥离给丰树物流信托。这座11层坡道式甲级物流设施总建筑面积达12.1万平方米，是丰树在香港特别行政区开发的首个物流资产。

2017年11月

丰树集团与银川市西夏区人民政府签订投资协议。丰树西夏现代物流园项目计划总投资2亿元人民币，规划占地面积200亩，主要建设物流仓储及配套基础设施，总仓储面积6.5万平方米。计划于2018年4月开工建设，建设周期18个月，预计项目3年内竣工。

2018年1月

丰树集团与芜湖市政府就丰树(芜湖)国际产业园签署投资协议，产业园定位为国际高端汽车及零部件分销和体验中心、精密制造加工中心、现代医药及医疗器械组装制造及现代物流管理运营平台，是丰树在安徽的首个国际园区项目，计划总投资20亿元人民币。

丰树大中华商业信托¹将通过纳入日本以扩大原先仅限于大中华地区的投资策略。日本拥有具吸引力的商业地产收购机会，这些资产拥有永久产权和土地使用权，而且相对当地资金成本而言，其收益率差较高，这些属性是丰树大中华商业信托¹原有市场所不具备的。

丰树与中国一家领先的电子商务公司签订了一项净可出租面积达10.2万平方米的租赁合同，该合同涉及丰树在南京的开发项目中带附属办公室的七座仓库。之前双方曾于2017年9月就丰树位于武汉物流园的物流设施达成了一项独租租赁合同，该物流设施包括四座带附属办公室的优质单层仓库，总净可出租面积达7万平方米。

丰树物流信托收购了位于香港特别行政区新界的一幢18层仓库和货运综合体——永德利大厦第三座剩余38%的分契股份价值。至此，丰树物流信托拥有该房产的全部权益。

2018年3月

丰树集团与烟台市政府就丰树烟台现代物流园项目签署投资协议，项目总投资4000万美元，规划用地178亩，预计2018年8月开工建设，是建设集仓储、配送于一体的现代物流项目。

2018年3月22日，丰树产业私人有限公司入选由观点地产新媒体评选的“2018非内地房地产企业卓越榜”。该年度榜单是评选和表彰那些在中国内地取得突出成绩的港澳及海外房地产企业。在评选理由中，观点认为，入选的企业在内地都有标志性的项目发展，每一家企业都有丰富的经验、独特的模式、雄厚的资本、出色的管理等值得内地企业学习的地方。

丰树大中华商业信托¹宣布拟收购位于东京、千叶和横滨的六项永久产权办公楼物业资产，总购置成本约633.04亿日元(约合7.79亿新元)。该资产组合净可出租面积为14.9万平方米，加权平均租赁期限长达5.8年，每单位收益分配实现了提升，并为丰树大中华商业信托¹带来了稳定的多元化收入流。



丰树中心于2018年3月圆满竣工

丰树在香港特别行政区观塘附近的首个办公楼开发项目圆满竣工。作为一座具备一系列环境可持续性特征的19层甲级“低碳绿色建筑”，丰树中心早在其竣工之前已于2015年荣获了由美国绿色建筑委员会颁发的能源与环境设计先锋奖(LEED)核心与外壳组别金级预认证。



丰树入选由观点地产新媒体评选的“2018非内地房地产企业卓越榜”(图片来源:观点地产新媒体)

¹ 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。

董事会



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

从左到右(坐)：
邱运康先生
郑维荣先生

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

董事会

郑维荣先生，65岁
主席

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

同时，郑先生还兼任永泰控股有限公司和新加坡民航局副局长，并担任新加坡美术馆主席。他也曾担任永泰马来西亚有限公司(在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，以及新加坡旅游局主席(1993-2001年)。他曾是南洋理工大学董事会成员(2007–2012年)。郑先生也曾担任新翔集团有限公司的主席(2003-2016年)，并且曾任职于新加坡航空公司(1996–2004年)的董事会。除此之外，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，61岁
董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会以及交易审查委员会主席。

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

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

马家和先生，70岁
董事

马家和先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会、行政资源与薪酬委员会和投资委员会成员。他也是丰树大中华商业信托¹的管理人—丰树大中华商业信托管理有限公司¹的非执行主席。

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

马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡特许会计师协会的会员。

曾荫培先生，71岁
董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会成员。他也是丰树商业信托的管理人—丰树商业信托管理有限公司的非执行主席。曾先生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自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的非执行董事。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，曾服务于香港警务处长达38年，在其于2003年以外处长身份退休前，担任过多项要职。

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

王明明先生，69岁
董事

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

王先生是王律师事务所(一家新加坡顶尖的律师事务所)的创始人兼顾问。他是新加坡竞争上诉委员会的成员，也是新加坡国立大学法学系顾问委员会及新加坡淡马锡理工学院人文和社会科学系顾问委员会成员。他曾在2010年至2012年担任新加坡律师协会的会长。

戴怀恩先生，48岁
董事

戴怀恩先生自2014年担任丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。戴先生同时担任Mapletree Oakwood Holdings Pte Ltd(丰树奥卓²)主席和耶鲁大学杰克逊全球事务研究所理事会成员，也是安达泰(ADT)安防监控公司的非执行董事。

戴先生是高盛亚洲(不包括日本)的上一任总裁(2010–2013年)，并为管理委员会的一员。他于1992年加入高盛，曾在亚洲任职九年，并在2013年年末返回美国。

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

钱乃骥先生，63岁
董事

钱乃骥先生是丰树产业董事会成员。

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

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

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

张贻年女士，51岁
董事

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

张女士也担任看护者联盟(Caregivers Alliance)有限公司的董事会成员，该非营利机构着重于训练和支持那些在新加坡照顾着精神疾病患者的看护人。除此之外，她还是龔乐团(The TENG Ensemble)有限公司主席，并曾是耶稣会难民服务社的国际发展组成员。

张女士拥有牛津大学实验心理学的文学士(荣誉)学位。

谢金德先生，66岁
董事

谢金德先生是丰树产业董事会成员，曾担任丰树物流信托管理有限公司的独立董事和审计及风险委员会成员。谢先生目前兼任怡和合发有限公司(JC&C)业务发展的董事总经理，并且负责监管JC&C在越南长海汽车公司的投资以及在此区域内拓展新的业务线。谢先生还是新加坡博彩(私人)有限公司的董事。

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

谢先生拥有英国兰卡斯特大学的营销硕士学位。

邱运康先生，56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¹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460亿新元的全球性企业。

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。

¹ 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。

² “奥克伍德全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。

高级管理 委员会



邱运康先生，56岁
执行董事兼集团总裁

邱先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及丰树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460亿新元的全球性企业。

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。



蔡兆才先生，59岁
集团副总裁

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

蔡先生同时也是丰树物流信托管理有限公司以及丰树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。

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



黄民雄先生，52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CapitaLand Township Development Fund私人有限公司的非执行董事。

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。

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



黄莉云女士，51岁
区域首席执行官，集团零售与新加坡商业

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

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



斯米高先生，49岁
区域首席执行官，欧洲及美国

斯米高先生担任丰树的欧洲和美国区域首席执行官，负责集团在欧洲及美国地区新业务及现有业务(奥卓全球²除外)的运营。

在加入丰树之前，斯米高先生曾是高盛集团的合伙人，主管东南亚投资银行业务及该银行在亚太地区(不包括日本)的房地产业务。作为亚洲房地产投资信托业先驱之一，斯米高先生曾成功参与了大量首次公开招股发行，包括丰树旗下全部四只房地产投资信托的首次公开招股发行。此外，他还参与了丰树的多项重大交易，包括香港特别行政区又一城和北京佳程广场的收购，以及2014年与奥卓全球²的合作。

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



郭光明先生，52岁
区域首席执行官，印度

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

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

高级管理 委员会



吴财文先生，48岁
区域首席执行官，中国

吴先生担任丰树的中国区域首席执行官，负责监管集团在该市场的所有业务。他管理集团在中国市场非房地产投资信托旗下的资产，推进区域商业平台的投资和运营。在被委任此职位之前，吴先生担任中国区物流开发首席执行官，将物流业务的版图从原先的中西部区域，拓展至华南和华北市场，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，以及新加坡贸工部。另外，他曾是中新天津生态城投资开发有限公司的首席执行官，并且曾担任新加坡政府投资有限公司旗下的中国商务合作业务部主管。



许美艾女士，46岁
区域首席执行官，东南亚

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

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

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，包括丰树物流信托、丰树工业信托和丰树商业信托等。



李沃文先生，45岁
首席执行官，物流开发，中国

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

加入丰树前，李先生曾担任新加坡国际企业发展局局长，在推动新加坡企业的海外拓展，以及推进新加坡参与政府对政府项目方面发挥了关键作用，包括中新(重庆)战略性互联互通示范项目和印度安得拉邦新首府(Amaravati)项目。此前，李先生还曾任新加坡贸易和工业部副常任秘书(贸易)，负责新加坡的贸易、投资和对外经济关系。李先生亦在政府部门服务20年，任职部门包括人力部、国家安全统筹秘书处(总理公署)、交通署、公共服务署(总理公署)和外交部。



黄洁女士，48岁
总裁，丰树物流信托管理有限公司

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

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



谭国威先生，49岁
总裁，丰树工业信托管理有限公司

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

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



林慧丽女士，45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。

高级管理 委员会



周佩佩女士，48岁
总裁，丰树大中华商业信托管理有限公司¹

周女士为丰树大中华商业信托管理有限公司¹总裁兼执行董事。她曾担任丰树印度区域的首席执行官，并负责建立集团在印度的投资项目。

周女士于2002年加入丰树，担任业务发展部经理。之后，她被委任为丰树物流信托管理有限公司投资部的高级副总裁和主管，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，46岁
主管，集团企业事务与集团总法律顾问

温先生负责集团所有业务部门的行政、企业通讯、人力资源职能以及法务、合规和企业秘书事务。他还同时担任丰树产业私人有限公司联席公司秘书。

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

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



陈为胜先生，52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。

¹ 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购 MJOF 基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。
² “奥克伍德全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。

中国高级 管理层



吴财文先生，48岁
区域首席执行官，中国

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

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



隋淑铭先生，54岁
高级总经理，商业及住宅，中国

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

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



李沃文先生，45岁
首席执行官，物流开发，中国

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

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



杨伟彬先生，44岁
总经理，发展管理，中国

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

杨先生拥有20多年在工业、办公楼和商场方面的项目工程管理经验，其中有17年的经验是在中国。



林美兰女士，59岁
首席财务官，中国

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

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



吴丽女士，47岁
总经理，企业市场营销，物流地产，中国

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

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

中国高级管理层



袁刚先生，40岁
总经理，投资，工业物流地产，中国

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

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



刘汉泉先生，51岁
负责人，广州办事处，工业物流地产，中国/区域总经理，投资，中国

刘先生于2016年3月加入丰树，担任中国华南区投资总经理、中国工业物流地产广州公司负责人，带领团队负责集团在中国华南六省的物流项目拓展，包括广东、广西、福建、海南、云南和贵州。



王昊先生，37岁
总经理，策划，工业物流地产，中国/区域总经理，投资，中国

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

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



全玉凡先生，51岁
负责人，北京办事处，工业物流地产，中国/区域总经理，投资，中国

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

财务摘要

2017/18财年财务重点

- 本财年，集团所得税及少数股东权益后之利润¹创历史新高，达19.586亿新元，较上一财年增长了39%。集团的经常性收益高达6.847亿新元，较2016/17财年增加4110万新元，同比增长6%；如此强劲的经常性收益表现，为集团的盈利能力提供了有力支撑。此外，集团的投资和其他收益增加至1.372亿新元，资产(净)重估收益则达到11.367亿新元。集团所得税及少数股东权益后之营业利润²达7.644亿新元，较2016/17财年减少6.121亿新元，同比下降44%。原因在于上一财年有一笔数额较大的资产剥离收益，即2016年8月将丰树商业城1期剥离给丰树商业信托，以及将三项日本物流资产剥离给MJLD基金后，按原始投资成本计算所产生的收益。
- 继2017年3月成功推出了丰树全球学生宿舍私募信托之后，集团又于2017年5月收购了八项学生宿舍资产(包括位于美国的3611个床位和位于加拿大的140个床位)及四个多户住宅项目(共有1388套公寓)，进一步扩大了丰树在该领域的业务版图。
- 随后，集团于2017年7月斥资6150万英镑(约合1.1亿新元)收购了一项位于英国科尔切斯特的学生宿舍资产——The Maltings(779个床位)。2018年1月，集团以2.024亿美元(约合2.7亿新元)收购了一项位于美国宾夕法尼亚州费城的学生宿舍资产——evo at Cira Centre South(850个床位)。
- 2017年12月，丰树产业私人有限公司与丰树工业信托合资7.5亿美元(约合10.02亿新元)收购了位于美国的14家数据中心。这项收购为集团首次进军增长迅猛的美国数据中心市场，开启业务新篇章。数据创建和存储的日益增加、云应用的蓬勃发展以及本地数据存储需求的不断增长，持续推动发达城市对数据中心服务的需求。
- 此外，集团分别于2017年6月和2018年3月收购了两项办公楼资产——位于墨尔本的417 St Kilda Road和位于阿德莱德的11 Waymouth Street，成功扩大了丰树在澳大利亚的办公楼资产组合领域的业务版图。这两项收购总价值达3.5亿新元。
- 集团也在亚洲市场的开发项目方面取得良好进展。尤其是在中国，物流开发项目新增12个项目。截至2018年3月31日，集团位于中国的八个新物流项目均已竣工，总建筑面积增至350万平方米(同比增长26%)。2018年4月，集团获得了丰树中心的临时占用许可证，该甲级办公楼位于香港特别行政区观塘附近的商务区内，建筑面积达61315.5平方米，配备零售设施。截至2018年3月31日，新加坡18 Tai Seng 出租率达84.4%。
- 本财年期间，集团自有和托管的房地产资产总额从395亿新元增长至463亿新元，增幅达17%。
- 集团进行了多笔双赢资本回收交易。2017年10月，丰树产业私人有限公司将丰树青衣物流中心剥离给丰树物流信托。该项目是对丰树物流信托在香港特别行政区的现有资产组合的战略性补充，成为丰树物流信托的第二大收入来源，占房地产净利的27%，同时实现该信托的租户群多元化，并且提升每单位派息。另一方面，丰树获得了丰厚回报，总回收收益达8.35亿新元。
- 此外，2018年5月，集团托管的私募基金——MJOF基金将位于日本的六项办公楼资产剥离给丰树大中华商业信托³。此项收购不仅促使每单位派息实现提升，并成功将丰树大中华商业信托³的资产组合拓展至香港特别行政区和中国大陆以外地区。
- 2017年，丰树发行了本金金额达7亿新元、利率为3.95%的新元无期证券，成功实现资本市场开拓。部分收益用于赎回2012年7月发行的本金金额为6亿新元、利率为5.125%的无期证券。此外，四只房地产投资信托也通过募集7.957亿新元的股权基金，以及发行1.8亿新元的无期证券和2.2亿新元的债券，从资本市场成功募集11.957亿新元的资金。

- 2017/18财年，集团的股本回报率⁴达15.7%，投资股本回报率⁵则为8.7%。
- 截至2018年3月31日，丰树总资产负债率为39%。本财年末，集团的现金和未提取银行信贷总额达99亿新元，拥有充足的财务灵活性。

五年业绩

- 集团的所得税及少数股东权益后之利润¹已从2012/13财年的9.515亿新元增长至2017/18财年的19.586亿新元。自2013年3月31日起，所得税及少数股东权益后之利润复合年增长率为每年15.5%。
- 得益于资产绩效的提升、服务费业务、一些新的收购项目以及一系列开发项目的圆满竣工，经常性所得税及少数股东权益后之利润在过去五年逐年稳步增长，从2012/13财年的2.766亿新元增长至2017/18财年的6.847亿新元。
- 服务费收入(包括房地产投资信托管理费用)从2012/13财年的1.881亿新元增长至2017/18财年的3.021亿新元，实现了9.9%的复合年增长率。
- 集团的五年平均股本回报率⁴达到11.9%，五年平均投资股本回报率⁵则为10.2%。
- 截至2018年3月31日，集团的股东权益在过去五年增长了52亿新元，达到128亿新元。自2013年3月31日起的净资产复合年增长率为12.4%。
- 经营管理资产总额已从2013年3月31日的218亿新元增长至2018年3月31日的463亿新元，实现了近2.1倍的增长。
- 2017/18财年，集团在亚洲市场的经营管理资产占总资产的79%。四年前，集团做出了向亚洲以外地区扩张，进军北美、澳大利亚和欧洲等发达经济体的战略性决策。截至2018年3月31日，这些发达经济体市场在丰树自有和托管的房地产资产总额中占21%，即96亿新元。

财务摘要

损益表

截至3月31日的财年(百万新元)

	2014 FY13/14	2015 FY14/15	2016 FY15/16	2017 FY16/17	2018 FY17/18
Revenue	1,521.9	1,633.9	1,878.9	2,328.8	3,194.4
Earnings before interest and taxes (EBIT)	1,051.9	1,137.3	1,316.3	1,545.1	1,626.1
Share of profit/(loss) of associated companies and joint ventures (SOA) (operating)	(9.7)	4.1	10.6	30.0	107.9
EBIT + SOA⁷	1,042.2	1,141.4	1,326.9	1,575.1	1,734.0
Finance cost – net	(174.6)	(167.4)	(246.2)	(331.7)	(362.2)
Income tax expense	(105.0)	(124.3)	(141.6)	(168.9)	(204.9)
Others	–	42.4	28.7	36.7	27.3
Non-controlling interests	(380.9)	(418.1)	(438.4)	(467.6)	(509.5)
Recurring PATMI	381.7	474.0	529.4	643.6	684.7
Asset revaluation gains ⁸	478.0	545.9	404.1	662.1	1,136.7
Corporate restructuring surplus and disposal gains ⁹	14.6	3.1	8.3	197.6	126.0
Other gains/(losses) – net ¹⁰	3.9	(19.4)	23.4	(89.6)	11.2
PATMI¹	878.2	1,003.6	965.2	1,413.7	1,958.6
Attributable to:					
Equity holder of the Company	828.6	954.0	915.6	1,349.6	1,873.6
Perpetual securities holders	49.6	49.6	49.6	64.1	85.0
	878.2	1,003.6	965.2	1,413.7	1,958.6
Operational profit after tax and minority interests² (Operational PATMI)	392.7	467.6	651.0	1,376.5	764.4

- 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 2018年3月28日, 丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产, 并于2018年4月24日, 在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上, 获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后, “丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。
- 4 股本回报率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。
- 5 投资股本回报率计算方法为所得税及少数股东权益后之营业利润除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本。其中, 非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。
- 6 净资产复合年增长率是为分配股息给股东而经过调整的资产净值, 扣除非控制权益及无期证券进行计算, 并且以2013年3月31日的资产净值作为计算起始基点。
- 7 息税前利润加上联营和合资企业的营运利润或亏损份额, 不包括重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 8 除税及非控制权益后的净额, 包括联营公司和合资企业的重估损益份额。
- 9 除税及非控制权益后的净额, 包括联营公司和合资企业的份额。
- 10 正常业务范围之外的非常损益(扣除税务及非控制权益)。

资产负债表

截至3月31日(百万新元)

	2014 FY13/14	2015 FY14/15	2016 FY15/16	2017 FY16/17	2018 FY17/18
Assets					
Investment properties:					
Completed properties	20,478.0	22,453.9	27,567.1	30,386.8	37,296.1
Under redevelopment	304.1	704.3	996.5	299.6	126.2
Property held for sale	15.9	17.2	16.5	41.2	87.5
Properties under development	1,443.3	1,790.4	1,647.2	1,663.0	409.8
Property, plant and equipment	10.3	9.1	11.3	175.6	165.3
Investments in associated companies and joint ventures	621.3	922.4	871.0	1,279.0	1,509.4
Cash and cash equivalents	717.0	752.0	1,027.0	1,179.8	1,267.6
Others	414.9	554.5	821.4	1,234.2	1,713.1
Total Assets	24,004.8	27,203.8	32,958.0	36,259.2	42,575.0
Liabilities					
Borrowings/Medium term notes	7,077.9	8,332.3	13,219.3	13,095.5	16,623.4
Current and deferred income tax liabilities	292.0	343.7	384.9	422.9	546.2
Others	884.5	1,132.6	1,294.1	1,517.0	1,488.4
Total Liabilities	8,254.4	9,808.6	14,898.3	15,035.4	18,658.0
Net Assets	15,750.4	17,395.2	18,059.7	21,223.8	23,917.0
Shareholder's funds	8,343.6	9,330.1	9,941.3	11,184.1	12,785.9
Perpetual securities	941.1	941.1	941.1	1,817.8	1,760.0
Non-controlling interests	6,465.7	7,124.0	7,177.3	8,221.9	9,371.1
Total Equity	15,750.4	17,395.2	18,059.7	21,223.8	23,917.0

企业社会责任

丰树企业社会责任框架

丰树企业社会责任框架覆盖全集团范围，旨在通过核心的企业社会责任策略产生更大的影响，主要着重于教育、艺术、医疗保健以及环境四大领域。丰树企业社会责任框架以援助个人和造福社区这两大方向为指导原则，即通过支持教育和医疗保健项目来援助个人，并借由艺术、功能设计和建造具有环境可持续性的多元化地产开发项目来造福社区。

该框架充当挑选社区参与项目和承诺的指南。挑选项目的主要考量，包括：具明确的社会影响、长期参与以及员工志愿服务机会。

集团企业通讯团队会依据丰树企业社会责任框架对所有被提案的社区参与项目进行评估。该团队会向企业社会责任委员会提交建议，由委员会成员进行最终评估。

丰树努力与业务运营所在区域的社区建立长期、可持续的合作伙伴关系。丰树全力支持对利益相关者和社区所关心的项目和事业，努力为当地社区做出积极贡献，这些举措与集团企业社会责任计划的四大关键领域相一致。

作为丰树企业社会责任的支柱，Shaping & Sharing计划覆盖整个集团，旨在通过更具针对性的方法创造更大影响力。

丰树的企业社会责任捐赠额与集团业绩相挂钩，即每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润中拨款100万新元，用于资助集团企业社会责任公益项目和活动。

由五名成员组成的企业社会责任委员会负责为集团企业社会责任计划提供战略方向。企业社会责任委员会由集团主席、两位来自集团旗下四只房地产投资信托董事会的成员(每两年轮换一次)和高层管理人员组成。

支持高等教育

丰树坚信培养新一代房地产人才的重要性。教育是丰树企业社会责任的一个重要领域，因此丰树和新加坡管理大学联合推出了丰树地产学合作项目。

首次启动的此类全方位项目包括：丰树房地产学教授、丰树奖学金、丰树房地产商务学习之旅资助金和丰树座谈会。丰树为该项目捐赠了300万新元，旨在支持学生学习和掌握必要的知识和跨学科技能，从而让他们能够应对房地产业快速增长的趋势。

持续帮助潜在青少年

丰树自2012年起一直为潜在青少年提供有力援助。到目前为止，丰树已捐赠逾68万新元，用于支持教育、体育和艺术项目，设法向面临经济和社会困境的青少年提供经济援助，激励他们重新振作。

启动于2016年的“丰树青少年援助计划”(Mapletree Youth Resilience Programme)，则是旨在为需要经济帮助，但仍决心继续接受教育的青少年提供长期资金援助。

2018年3月16日，丰树“五人制足球挑战赛”拉开帷幕，由丰树员工、丰树商业城租户以及青少年受助人等组成的12支代表队参与了此次比赛。参与比赛的丰树租户进行了捐助，丰树也给予了同等金额的捐助。



2018年丰树五人制足球挑战赛中，彼岸社会服务青少年组荣获冠军

助，共募集到6000新元用于资助青少年和教育相关项目。

投资于海外社区

2018年3月2日，在由“佛山市公益慈善联合会”举办的“2017年度佛山公益慈善评选”中，丰树产业私人有限公司荣获“2017佛山公益慈善年度优秀组织”称号，获奖理由：自2012年，丰树持续5年，每年捐赠一百万元人民币。此外，公司积极参与助学、助听器捐赠等慈善活动，让更多丰树员工共同助力公益，播撒爱心。3月17日，由“南海区慈善会”举办的“大手牵小手 关爱暖心窝——邮爱夕阳红‘孝心礼包’送赠”活动中，丰树佛山子公司的13位员工，来到了大德和大圩两个社区，向社区的老人们赠送由南海区慈善会捐赠的孝心礼包。

2018年3月9日，由“佛山市南海区桂城慈善会”举办的“2018年桂城扶危济困表现突出企业表彰仪式”上，丰树对社区的贡献再次得到肯定，荣获“2017年度桂城慈善突出贡献奖”。



丰树佛山的志愿者参加“大手牵小手关爱暖心窝——邮爱夕阳红‘孝心礼包’送赠”活动

员工志愿精神

为进一步发扬员工志愿者精神，丰树于2014年启动了员工企业社会责任计划，让员工能够自主发起企业社会责任项目并获得启动资金。员工企业社会责任提案启动资金授予标准包括评估是否存在可量化影响、员工承诺和较为广泛的参与度。2017/18财年，来自中国、越南、新加坡、日本和英国五个国家的七个由员工主导的企业社会责任项目各获得了5000新元的启动资金。

丰树中国子公司中，上海和北京的两组志愿者获得了启动资金，用于执行所发起的公益项目。来自丰树上海的志愿者于2017年12月和2018年3月来到上海徐汇区星雨儿童健康院，不仅为小朋友们准备了圣诞礼物，还为幼儿园重新装饰了玻璃背景墙、楼梯墙面、告示板，并贴上了可爱的窗花，为小朋友创造了全新的学习和游戏环境。5月30日的第三次活动正值儿童节，志愿者邀请了几位手工艺师傅，包括



丰树上海志愿者来到星雨儿童健康院为孩子送礼物做准备

捏泥人、糖画、素描和泡泡秀，为小朋友们的六一游园会增添了更多欢乐。

丰树北京的八位志愿者于2018年2月10日来到了新希望基金会位于北京的洛阳爱心儿童重症监护中心，看望了接受丰树帮助的七名儿童。同时，丰树继续向新希望基金会捐款2.2万元人民币，该笔资金将拨给该基金会旗下的儿童赞助计划。计划为期12个月，主要承担了七名需要接受治疗的被遗弃儿童的基本生活费。



丰树佛山志愿者在彩虹学校和孩子们一起过元宵节

特别值得一提的是丰树佛山子公司的志愿者和佛山市南海区彩虹特殊教育培训中心孩子们的缘分。自2014年首次员工企业社会责任计划，丰树佛山志愿者来到彩虹学校后，和这里的孩子结下了不解之缘，志愿者每年都会来到学校和孩子们欢聚。2018年3月2日元宵节这天，丰树的12位员工们准备了汤圆和生日蛋糕，与彩虹学校的孩子一起过元宵节，并为当天生日的小寿星庆祝生日和游戏。

保护环境

丰树在运营物业的同时也始终十分重视环境可持续性。

我们在集团的开发项目中采用可持续设计，以减少对环境的负面影响，同时也确保建筑用户的健康和他安全，有效提高建筑功能性。可持续设计原则包括优化场地潜能、最小化不可再生能源的使用、采用环保产品、节约用水并不断优化运营和维护实践。

丰树在亚洲的九个房地产项目获得美国绿色建筑委员会所颁发的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。

在中国，位于上海闵行区的丰树商业城采用可持续发展的绿色科技，在确保租户舒适与便捷的同时，也对环境的影响降到最低。该商业园已获得了LEED建筑设计和结构：核心及外壳组别金级预认证。毗邻的上海怡丰城也同时获得LEED银级预认证。

在香港特别行政区，甲级物流设施—丰树青衣物流中心也于2017年3月获得了LEED金级认证。此外，坐落于香港九龙观塘区的办公楼开发项目—丰树中心也凭借其绿色建筑设计，获得了LEED金级预认证以及香港绿色建筑议会授予的绿建环评暂定金级认证。

扶持艺术

作为一家善用设计增进开发项目功能并融入艺术以提升设施活力的多元化地产开发商，丰树认识到艺术和设计创造的价值。2013年以来，丰树每个季度均在集团旗舰开发项目丰树商业城内举办午餐时间艺术活动—Arts in the City。此外，丰树一直为新加坡国家艺术理事会的Arts in Your Neighbourhood(艺放邻里)的艺术表演和拓展活动提供场地赞助。

在这一年里，丰树还成为广受好评的本地艺术表演团体龔乐团(The TENG Ensemble)的企业赞助商。该项赞助计划除了为两场公开演奏会提供资金，也通过“丰树-龔学院奖学金”(Mapletree-TENG Academy Scholarship)为四位青年音乐人才提供为期两年的奖学金。

中国物业总览 综合开发项目



丰树宁波综合开发项目

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

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



物业信息

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

上海丰树商业城提供约20万平方米的国际甲级办公空间，可容纳两万人在此办公。同时，该综合开发项目的零售组成部分—上海怡丰城是一个大型互动体验式商场，为毗邻的上海丰树商业城中两万商务人士及方圆五公里内超过130万居民提供一站式零售及休闲生活目的地。

上海丰树商业城和上海怡丰城自2013年奠基以来，已经荣膺了多项地产大奖，包括因其可持续性建筑设计分别荣获美国绿色建筑委员会所颁发的能源与环境设计先

锋奖 (LEED) 金级和银级预认证、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年亚太区房地产大奖(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”。同时，上海丰树商业城于2015年获得新加坡建设局绿色建筑标志白金奖临时认证，其中一期项目还获得2016年度上海市建设工程“白玉兰”奖(市优质工程)。

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大体量的商业和零售综合体。

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，将囊括280多家零售商铺、精品超市、影院以及家庭娱乐等多样化业态；商场顶楼还配备了1万平方米的屋顶花园，设有儿童户外乐园以及现代露天剧场
	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	1期办公楼 - 2016年 2期零售 - 2017年 3期办公楼 - 2017年	
开业年份	2017年5月(上海怡丰城)	
建筑面积	324090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，是广州南站经济圈首个并且是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，以满足如信息技术企业、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5万平方米的零售设施，包括环绕园区的双层步行商业街、一条中央商业大道以及1万平方米的三座商务中心。

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，将建有最佳的现代化工作与居住设施、充满活力的零售和娱乐便利设施以及国际教育社区，满足华南日益增长的富裕中产阶层的需求。

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

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

物业信息

地点	佛山南海桂城街道
物业组成	1期住宅 约2900套公寓，拥有一个商务中心，配备室内及室外游泳池和多功能体育馆
	1期零售 南海怡丰城为地下两层，地面五层的购物中心，是一站式家庭购物中心，提供一系列商家组合，重点设有超市和影院。此购物中心还设有服饰、娱乐、餐饮、保健和美容、童装、电器电子产品、生活与其他服务，提供全面的购物体验
	4期 高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼
融资平台	1期 - 丰树印度中国基金 4期 - 丰树中国机遇基金II
竣工年份	1期住宅 - 2015年 1期零售 - 2014年 4期(第一阶段) - 2016年
建筑面积	1期 - 287000平方米(住宅) 1期 - 100000平方米(零售) 4期 - 450000平方米(住宅、商铺、教育物业及办公楼)



中国物业总览

办公楼开发项目



丰树中心

丰树中心是丰树集团在香港特别行政区的首个办公楼开发项目，位于充满活力的新兴商业区—九龙东。本项目备有19层的甲级办公楼以及地下三层停车场，提供优质的办公空间。同时，项目内还设有多样化的餐饮和零售设施，可满足各种行业的商业需求。

作为一座具备一系列环境可持续性特征的“低碳绿色建筑”，丰树中心已获得香港绿色建筑议会授予的绿建环评(BEAM Plus)暂定金级认证和美国绿色建筑委员会颁发的能源与环境设计先锋奖(LEED)

金奖预认证。该建筑所具备的环保特征，包括一座有助于减少热岛效应并利用雨水灌溉系统提高用水效率的天台花园，还有一条郁郁葱葱围绕在项目周围的绿色景观带，一共种植有超过7700株植物，吸引行人从港铁站散步至海滨长廊。

丰树中心战略性地位于香港九龙东的中心地带—第二核心商业区(CBD2)，步行到港铁观塘线的牛头角站只需三分钟，更邻近观塘海滨长廊及连接未来启德发展计划项目。

物业信息

地点	香港特别行政区九龙观塘区
物业组成	甲级办公楼，配有零售和餐饮设施及地下停车场
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年第二季度
建筑面积	61344平方米



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人的多功能厅及其它便利设施。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，毗邻约220家跨国公司及其



知名资讯科技公司的企业总部。该物业可以便利连接主要干道网络，步行即可抵达城铁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

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，并由三层中庭裙楼和三层地下停车场贯通。此项目于2005年竣工，总建筑面积为106456平方米，楼层面积在1500到2300平方米之间，为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¹。

佳程广场位于东三环路 with 机场高速公路的交叉口，地处北京黄金地段的燕莎区域



内。佳程广场交通便利，距离三元桥地铁站(地铁10号线和机场线换乘站)仅0.7公里，与北京中央商务区和北京首都国际机场的距离分别为8公里和20公里。

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

物业信息

地点	北京朝阳区
物业组成	办公楼
融资平台	丰树大中华商业信托 ¹
竣工年份	2005年
建筑面积	106456平方米

¹ 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。



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²三层办公楼、两层地下车库以及配套设施。该商业园位于自由贸易区内张江高科技园区较为成熟的北区，总建筑面积达83801平方米，紧邻中环高架可直达各主要目的地，车程30分钟内可抵达浦东国际机场、陆家嘴中央商务区及人民广场（浦西市中心）。此外，距离项目步行5分钟便是地铁2号线广兰路站。

该物业由丰树大中华商业信托¹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。

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 ¹
竣工年份	2012年
建筑面积	83801平方米

¹ 请参阅45页的注脚(1)

² 此项目包括八幢低层（三层）楼宇，其中一幢由第三方拥有，并不包含在本次收购中。

又一城

又一城是丰树位于香港特别行政区的首个商业资产。丰树于2011年以总价193亿港元收购该物业，其后，售予2013年3月在新加坡证券交易所上市的丰树大中华商业信托¹。

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

又一城提供多样化的娱乐和零售选择，包括一个旗舰影城、香港最大的溜冰场之一和各类餐厅食肆。作为深受当地消费者和大陆游客喜爱的购物目的地，又一城获得了数项殊荣，其中包括其中在巴塞罗那由The Stevie Awards



举办的“2017 International Business Award”获得十个奖项（四枚金奖，四枚银奖，两枚铜奖）。此外，又一城也在2017年获得The Marketing Events Awards 2017 – Best Exhibition Event（金奖），以及在PR Awards 2017获得Best Engagement – Mass Community（银奖）。

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

物业信息

地点	香港特别行政区 九龙塘区
物业组成	零售和办公楼
融资平台	丰树大中华商业信托 ¹
竣工年份	1998年
建筑面积	112297平方米

¹ 请参阅45页的注脚(1)

中国物业总览

物流开发项目

丰树仓储物流



物业信息

地点	青岛市黄岛区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	77455平方米

丰树重庆跨境物流产业园



物业信息

地点	重庆沙坪坝区西部物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	120887平方米

丰树南岗物流园



物业信息

地点	哈尔滨市南岗区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	59894平方米

新加坡丰树集团(龙里)综合物流园



物业信息

地点	贵阳龙里县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	50459平方米

丰树东南(泉州)产业物流园



物业信息

地点	福建泉州张坂镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	126754平方米

丰树成都青白江物流园



物业信息

地点	成都青白江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	117182平方米

丰树天津西青现代产业园



物业信息

地点	天津西青区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	33170平方米

丰树(徐州)智慧物流园



物业信息

地点	徐州市鼓楼区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	69493平方米

丰树郑州空港物流运营平台



物业信息

地点	郑州航空港
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	96009平方米

丰树重庆保税港物流平台



物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	88856平方米

丰树环南京现代服务综合物流园¹



物业信息

地点	句容市郭庄镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	102531平方米

丰树六合物流产业园



物业信息

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

丰树沈阳铁西国际产业园



物业信息

地点	沈阳经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	42677平方米

丰树西咸空港新城物流园



物业信息

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

神州数码物流园



物业信息

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

丰树嘉兴现代服务综合物流园¹



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	35735平方米

丰树(南昌)物流园¹



物业信息

地点	南昌经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	74846平方米

丰树武汉阳逻物流园¹



物业信息

地点	武汉阳逻经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	70772平方米

大连丰树现代产业园



物业信息

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

丰树重庆两江综合物流园



物业信息

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

丰树(慈溪)产业园



物业信息

地点	宁波慈溪市慈东滨海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	131085平方米

丰树孝感临空现代服务综合产业园



物业信息

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

丰树长沙现代服务产业园2期



物业信息

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

丰树长沙现代服务产业园1期¹



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	76862平方米

丰树南通崇川产业园¹



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(东区) 2017年(西区)
建筑面积	75545平方米

丰树常熟综合产业园¹



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	59538平方米

丰树天津武清物流园¹



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	29057平方米

丰树南通(经开区)物流产业园



物业信息

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

丰树宁波余姚物流园



物业信息

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

丰树无锡新区物流园¹



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平方米

丰树沣东(西安)产业园2期¹



物业信息

地点	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	64941 平方米

丰树杭州大江东产业园¹



物业信息

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

丰树济南国际物流园



物业信息

地点	济南临港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2016年
建筑面积	81107平方米

丰树重庆江津综合产业园



物业信息

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

丰树天津空港物流园



物业信息

地点	天津空港国际物流园
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



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	194092平方米

¹ 2018年6月6日, 丰树物流信托完成收购丰树产业在中国11个物流开发项目的50%权益。

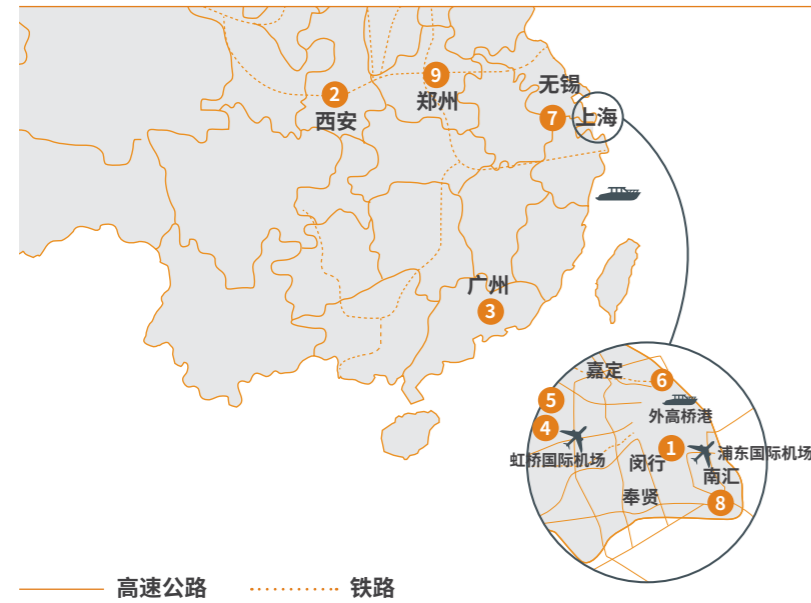
中国物业总览 物流投资物业

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

中大部分位于或靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。

收购年份 建筑面积
(平方米)

中国



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	丰树洋山保税物流仓库 上海临港保税港区	2014	45933
9	丰树(郑州)产业园 郑州国际物流园	2014	79315

香港特别行政区



10	荃湾永得利中心 荃湾	2006	14417
11	永得利大厦 沙田	2006	18277
12	永得利大厦第三座 沙田	2006	32209
13	沙田永得利中心 沙田	2006	40325
14	堡狮龙物流中心 粉岭	2006	12763
15	横窝仔街1号 荃湾	2006	17494
16	伟达中心 沙田	2007	39844
17	嘉民沙田物流中心 沙田	2007	6599
18	丰树青衣物流中心 新界青衣	2017	120550

奖项与赞誉

投资和资本管理

2018非内地房地产企业卓越榜—第9位
观点, 中国
丰树产业私人有限公司

2017年100大房地产投资管理企业—
第37位
IPE Real Assets
丰树产业私人有限公司

2017年新加坡企业奖—最佳投资者关系
铜奖(房地产和商业信托组别)
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¹

卓越的开发技能

国际景观设计师联盟2017年亚太景观
设计大奖—公园和开放空间类别—卓越奖
国际景观设计师联盟
丰树商业城2期

2017佛山金牌地产评荐—
金牌投资价值物业
《南方都市报》，中国
国际创智园

2017佛山金牌地产评荐—金牌户型
《南方都市报》，中国
富丰君御

2017宁波品质价值楼盘
宁波集团都市报、《宁波晚报》及
《东南商报》，中国
丰汇城

2016年度上海市建设工程“白玉兰”奖
(市优质工程)
上海市建筑施工行业协会，中国
上海丰树商业城

业务可持续性

2016-2017年度艺术赞助奖
新加坡国家艺术理事会
丰树产业私人有限公司

2017桂城慈善突出贡献奖
佛山市南海区桂城慈善会，中国
丰树产业私人有限公司

2017佛山公益慈善年度优秀组织
佛山市公益慈善联合会，佛山传媒集团，中国
丰树产业私人有限公司

2017年“广佛贫困早产儿救助计划”
公益联盟单位
南海区慈善会，中国
富丰君御和国际创智园

闵行区2016年度最具社会责任企业
上海市闵行区人民政府，中国
丰树产业私人有限公司

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

2017年绿建环评既有建筑(1.2版)
最终铂金级
香港绿色建筑议会
又一城

室内空气质素检定证书(卓越级)—
308室及全座商业大楼公众地方
(2011-2017年)
环境保护署，香港特别行政区
又一城

2017年能源与环境设计先锋奖—
核心及外壳组别金级
美国绿色建筑委员会
丰树青衣物流中心

零售体验及服务

2017年Altair全球供应商合作伙伴奖—
企业住宿服务全明星奖
Altair全球
奥卓全球²

2017年卓越奖
TripAdvisor®(猫途鹰)
怡丰城

亚太区史蒂夫®奖2017—消费者活动创新—
所有其他行业—史蒂夫®奖金奖
史蒂夫®奖
又一城

十大我最喜爱商场大奖2016
香港经济日报
又一城

苹果动新闻MALL王大奖—
十大我最喜爱及最时尚购物Mall王大奖
(2014-2016年)
苹果日报，香港特别行政区
又一城

2017中国购物中心高峰论坛金鼎奖—
中国最具合作价值体验式购物中心
赢商网，中国
上海怡丰城

最具白领家庭地标奖
《申江服务导报》，中国
上海怡丰城

1 2018年3月28日，丰树大中华商业信托宣布拟收购MJOF基金的六项日本办公楼资产，并于2018年4月24日，在丰树大中华商业信托召开的临时股东大会上，获得信托持有人批准该收购计划。拟收购完成后，“丰树大中华商业信托”更名为“丰树北亚商业信托”。

2 “奥卓全球”于2018年1月正式更名为“奥卓全球”。

敬请登陆丰树网站，了解更多有关奖项和赞誉的信息。

分支机构

新加坡

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

中国

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

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
广州市天河区,
林和西路161号,
中泰国际广场A塔4108室,
邮编 510610
电话: +86 20 3250 2000
传真: +86 20 3250 2029

香港特别行政区

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

澳大利亚

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

印度

Mapletree India Management
Services Private Limited
Tower A, Ground Floor,
Global Technology Park,
Marathahalli Outer Ring Road,
Devarabeesanahalli Village,
Varthur Hobli, 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,
Centrepont 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
Floor 1B, 80 Hammersmith Road,
London, W14 8UD,
United Kingdom
电话: +44 207 6054 668

美国

Mapletree US Management, LLC
275 7th Avenue,
Suite 746, Floor 7,
New York, NY 10001,
United States
电话: +1 646 722 3021

新办公室(搬迁日期和电话号码待定)

Mapletree US Management, LLC
5 Bryant Park,
1065 Avenue of the Americas,
Suite 2800,
New York, NY 10018,
United States

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: +84 274 3543 688
传真: +84 274 3767 678

Unit 501, Mapletree Business Centre,
1060 Nguyen Van Linh Parkway,
Tan Phong Ward, District 7,
Ho Chi Minh City, Vietnam
电话: +84 28 3776 0304/5
传真: +84 28 3776 0375

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