

# THE JOURNEY CONTINUES

丰树产业私人有限公司  
2011/2012年年度报告

## 丰树商业城 背后的故事

“2008年，在着手重建当时的亚历山大分销园时，丰树怀有一个宏大的愿景：翻新改造亚历山大区，并为这个地区打造一个新的焦点。

于2010年竣工的丰树商业城如今已成为丰树房地产开发记录上的强有力说明。丰树商业城建筑面积接近200万平方英尺，工作人口约1.3万人。商业城和丰树其他房产如今为亚历山大区带来较大的工作群，每日工作人口近5万人。该区由此已成功转型为一个生机勃勃的繁华商业中心，为租户提供一流的休闲设施和商业设备。

丰树商业城的设计，构想于专为配合新加坡蓬勃的经济发展，也迎合了随之而来不断演变的需求。许多顶尖企业因而选择丰树商业城作为其区域总部及营运基地，实在不足为奇。”

*摘自丰树主席郑维荣先生在2012年3月28日丰树商业城开幕典礼的致辞*

图为丰树商业城多用途礼堂空井视角。丰树商业城的建筑特色反映了丰树有效地将商业空间与绿色景观融合的技能。

- 1 丰树续程，再创佳绩
- 8 主席致辞
- 12 集团总裁专访
- 16 董事会
- 19 高级管理委员会
- 22 中国首席管理人员
- 24 年度要点
- 26 财务摘要
- 29 丰树的房地产开发实力
- 32 中国物业总览
- 46 企业社会责任：塑造愿景，共享成果
- 48 奖项与赞誉  
分支机构

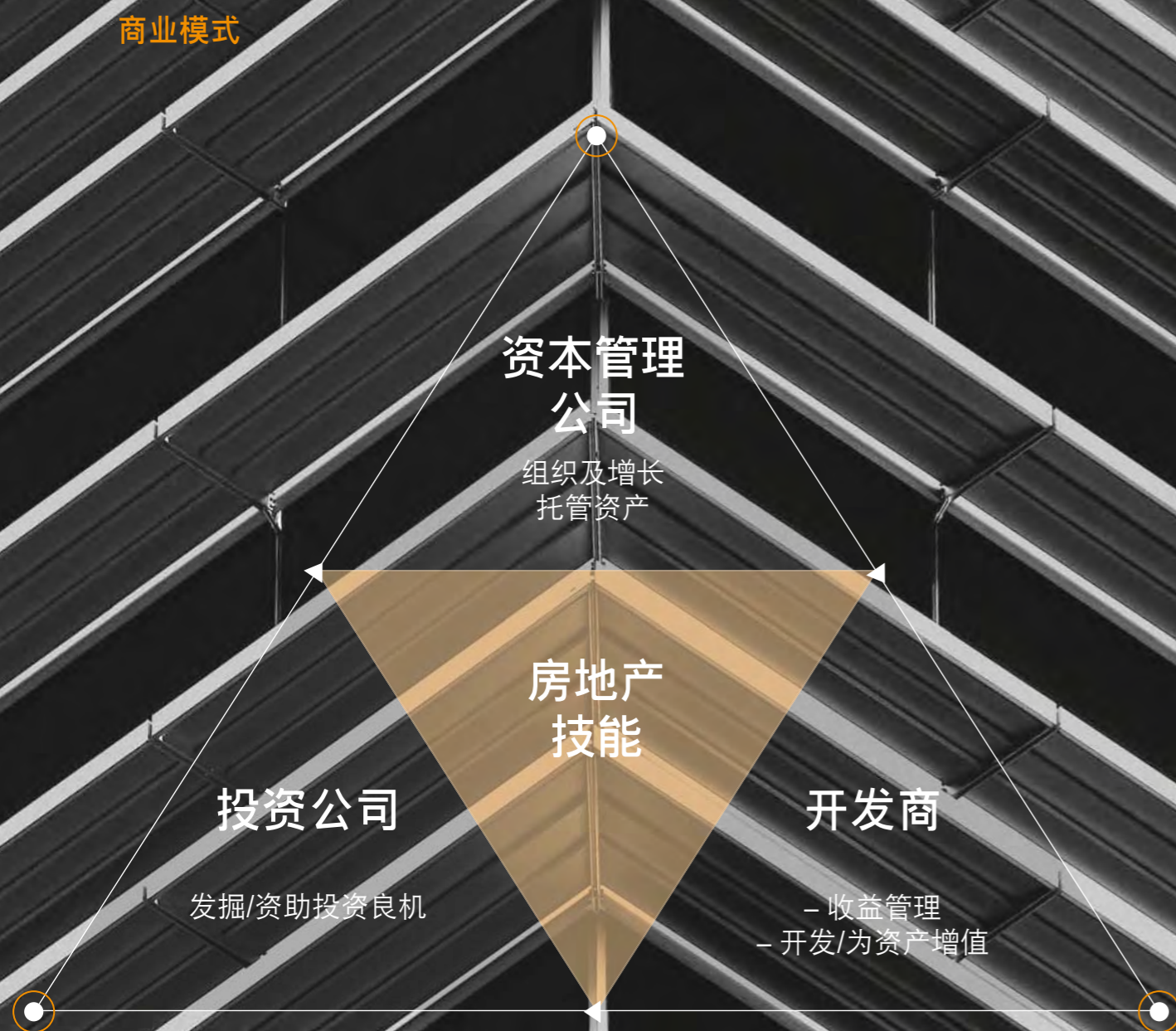
# 丰树续程 再创佳绩

丰树作为一家以亚洲为中心的领先房地产开发、投资及资本管理公司，于2005年重新定位业务重点，踏上令人振奋的发展旅程。总部位于新加坡的丰树致力于创造更多价值，通过改造翻新房地产把它们提升为高收益型的物业。

丰树目前托管三只私募房地产基金和三只在新加坡上市的房地产投资信托。凭借在房地产开发及资本管理方面的专长，我们已将投资组合扩展到亚洲的各个房地产平台，包括办公楼、物流、工业、零售、住宅及综合用途房地产。踏入区域拓展的下一个发展阶段，我们将保持卓越的增长表现，继续创造价值。

# 策略 精准

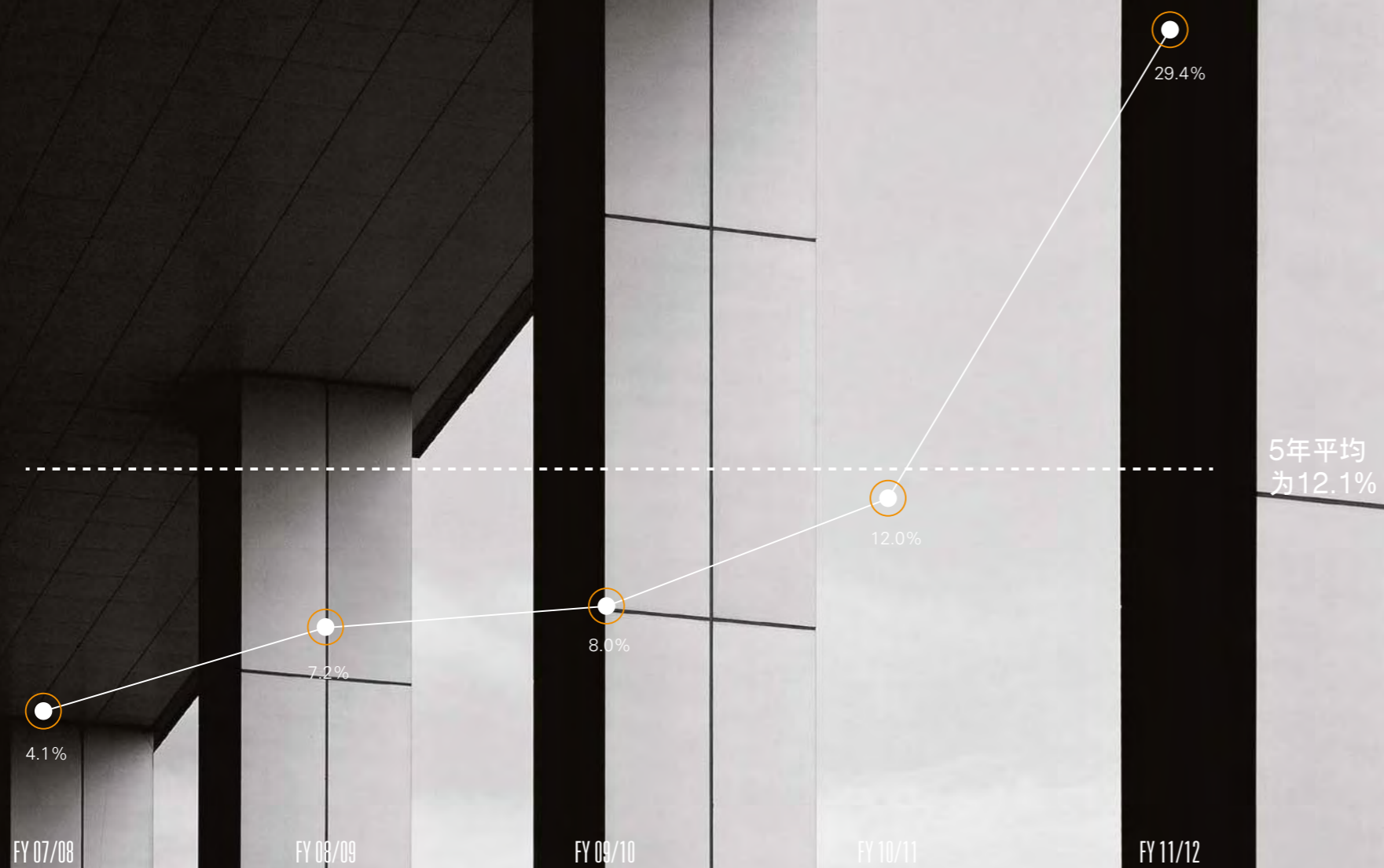
创造更多价值



我们在房地产价值周期中发挥三重互补协同的角色。作为房地产资本管理公司、开发商及投资公司，我们有能力发掘、释放和提升亚洲各类房地产的价值。

这种平衡性的模式让我们广泛涉足不同的经济体、领域及资产类型，取得稳定的管理费及租金收入。

## 投资股本回报率



\* FY指财政年度

# 迈向目标

获取更好业绩

我们的五年策略规划已进入第三个年头，达到六项全集团关键绩效指标指日可待：

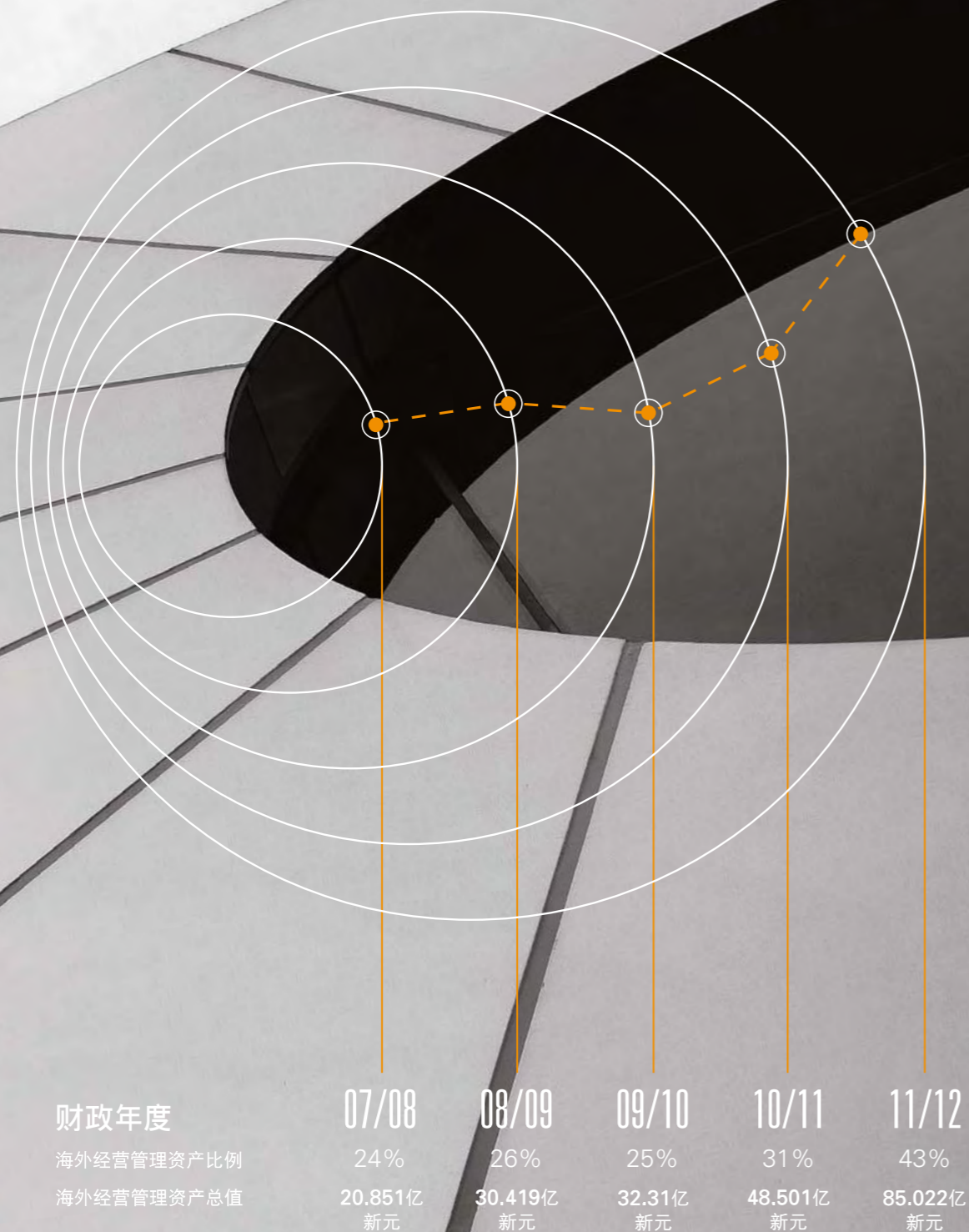
	2011/12财年 实际业绩	2013/14财年 目标业绩
息税前利润+联营公司的利润份额 <sup>1</sup>	4.268亿新元	6亿 — 10亿新元
服务费收入	1.343亿新元	2亿 — 3亿新元
经营管理资产	199亿新元	200亿 — 250亿新元
经营管理资产比率	1.3 : 1	2-3 : 1
投资股本回报率	16.5% <sup>2</sup>	10 — 15%
净资产复合年增长率 <sup>3</sup>	12.1%	12 — 15%

<sup>1</sup> 息税前利润+联营公司的利润份额是指扣除利息和所得税之前的利润加上联营公司及合资公司的利润份额。

<sup>2</sup> 平均投资股本回报率（自2009/10财年起）

<sup>3</sup> 为分配给股东的股息调整的资产净值，以2009年3月31日的资产净值作为计算起始基点。

## 海外经营管理资产



## 2011/12财年

按地区的经营管理资产

- 新加坡 113.484亿新元 ( 57.2% )
- 香港特别行政区 38.976亿新元 ( 19.6% )
- 中国 18.248亿新元 ( 9.2% )
- 日本 18.159亿新元 ( 9.1% )
- 越南 4.132亿新元 ( 2.1% )
- 马来西亚 3.483亿新元 ( 1.8% )
- 韩国 1.765亿新元 ( 0.9% )
- 印度 2,590万新元 ( 0.1% )

# 增长 稳健

扩大亚洲平台

我们在亚洲不断扩展。本财政年，我们通过项目开业、收购、破土动工及签署谅解备忘录，在中国、香港特别行政区和越南取得增长；同时还在印度、韩国及日本进行收购物业，稳步扩大我们的自有和托管资产组合。

# 主席致辞

郑维荣先生

“在这忙碌的一年里，丰树坚守投资原则，也同时维护其投资模式的完整性与稳健性。2011/12财年，集团共收购了28项资产，总值接近40亿新元。”

丰树在2011/12财年业务表现强劲，继续取得优异的业绩表现。集团的所得税及少数股东权益后之利润为7.93亿新元，较去年的7.47亿新元有所提高。集团的所得税及少数股东权益后之营业利润高达12亿新元，较去年大幅提高208%。带动增长的主要因素是丰树第三只房地产投资信托——丰树商业信托上市所带来的企业重组盈余。集团在本财政年度末，股东权益增长12%至65亿新元，总资产增长26%至122亿新元。截至2011/12财年底，丰树的自有和托管资产（也称为经营管理资产）大幅增长29%，从154亿新元增长到199亿新元。



“除了在香港特别行政区的又一城，丰树也另在新加坡收购了11项资产，日本9项，韩国4项，马来西亚2项，印度1项，所有这些资产皆促成了集团经营管理资产的增长。”



耗资193亿港币收购的又一城购物中心位于九龙塘，是丰树迄今为止最大的海外收购项目。

2011年4月27日丰树商业信托的首次公开招股发行与集团持续执行的房地产资本管理策略一致。初始发行价每股为0.88新元，丰树商业信托的配售份额及公开发售份额（不包括储备股）认购8.38倍。以首次公开招股发行组合的原始投资成本计算，集团的会计利润为1.95亿新元，企业重组盈余为9.05亿新元。丰树商业信托首次公开招股发行的市值为16亿新元，是目前新加坡最大的房地产投资信托的首次公开招股发行。它也是2011年新加坡证券交易所第二大的首次公开招股发行。

利用从丰树商业信托首次公开招股发行获得的收益，集团立即接近30亿新元资金，在2011年8月收购又一城购物中心。该购物中心位于香港特别行政区繁华的九龙塘区，占地120万平方英尺，定位为中高端零售商场，附设办公空间和一个滑冰场。又一城的租用率一贯维持在100%，而租金收入增长也十分稳定。其业绩已超出我们最初的可行性分析，成为在新加坡以外支撑丰树强劲营运业绩的中流砥柱。

丰树的新加坡资产与此强劲的表现相匹配。丰树商业城的收入增长至2010/11财年的两倍左右，本财政年度末租赁承诺达到91%。同时，丰树三只房地产投资信托皆呈现良好的增长势头，各投资信托每单收益分配皆超过7%。

集团还庆祝了多项里程碑事件，如中国西安怡丰城开业，中国南海怡丰城及越南胡志明市的SC怡丰城破土动工。

在这忙碌的一年里，丰树坚守投资原则，也同时维护其投资模式的完整性与稳健性。2011/12财年，集团共收购了28项资产，总值接近40亿新元。除了在香港特别行政区的又一城，丰树也另在新加坡收购了11项资产，日本9项，韩国4项，马来西亚2项，印度1项，所有这些资产皆促成了集团经营管理资产的增长。

集团还加强其房地产开发专长，特别是在大规模综合用途开发项目方面。去年启动的项目包括上海闵行区30万平方米的综合商业开发项目、广东省佛山市办公兼商业园综合项目、胡志明市第七区集零售/办公/服务式公寓为一体的项目（Saigon South Place complex）。

除了卓越的业务和财务业绩，丰树也在其他方面取得了多项成就。自2011/12财年伊始，仅丰树商业城就囊获七项大奖。

2012年5月，丰树商业城荣获全球不动产联盟“世界最佳房地产项目奖”绿色建筑组别第二名。之前，此开发项目还被授予全球不动产联盟可持续发展分类新加坡房地产奖。加上这些奖项，丰树商业城目前已获得12项大奖，其中大部分皆是对其优良设计及可持续性特点的认可。更为重要的是，这些奖项皆证明丰树有能力构思并完成高规格、世界级的开发项目，满足现代商业需求。所有这些荣誉皆坚定了丰树的不懈追求：成为首屈一指的国际开发商。



丰树商业城荣获世界不动产联盟“世界最佳房地产项目奖”绿色建筑组别第二名。这一旗舰项目为丰树卓越的发展史又添一个里程碑。

在2012年3月丰树商业城的盛大开幕，是一个让我们引以为荣的时刻。为答谢客户及商业合作伙伴，我们特别安排了一场晚宴庆典。丰树很荣幸邀请到新加坡国家发展部部长许文远先生作为荣誉嘉宾，出席开幕典礼。此外，丰树还举办了一项户外家具设计大赛，为丰树商业城的开幕添彩。竞赛命名为“Design in the City”，邀请本地设计专业学生参赛，为丰树商业城创造标志性的户外家具。由专业人士和设计专家组成评审团，为大赛选出获奖设计作品。2012年下半年，丰树商业城的租户及访客即可看到获奖作品安装在丰树商业城中。

培育年轻的设计人才仅是丰树回馈社会的行动之一。2010年，集团进一步将企业社会责任与业务持续增长目标相统一。为指导集团的企业社会责任工作，我们建立了一个框架，成立了董事会级的委员会以监督Shaping & Sharing企业社会责任计划的决策制定与执行。集团还决定，每年为

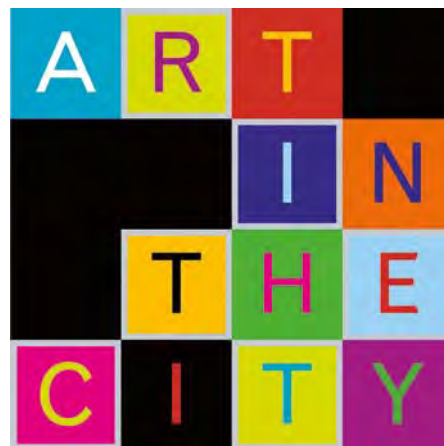
此计划拨款100万新元。若丰树的所得税及少数股东权益后之利润超过3亿新元，则为此预算另加拨100万新元。

丰树Shaping & Sharing计划的目的是为通过支持教育、医疗、环保及艺术相关项目，获取积极成果。在丰树企业社会责任框架指导下，企业捐赠主要用于支持医疗和教育项目。同时，作为一个房地产开发商，集团还致力于在绿色建筑中应用最佳的实践方法以及将艺术与优良的设计融入集团的开发项目中。

2012年3月，丰树承诺向两家新加坡慈善机构Boys' Town Home和圣升明径学校捐赠50万新元。该资金将主要用于帮助这两家机构资助的高危青少年，鼓励他们上学，顺利实现人生过渡，成长为有担当的成年人。集团还相应地在海外各主要投资目的地为慈善事业做贡献。在西安怡丰城盛大开业之际，丰树承诺向西安电子科技大学捐款100万人民币，为该校贫困学

生提供资助。在庆祝丰树在越南的第一个怡丰城购物中心破土动工之时，集团也捐款10亿越南盾，为胡志明市有经济困难的人群提供医疗扶助。

为这些事业提供资助仅是我们参与社会的一个部分。随着公司担起更多的社会责



“Art in the City” —— 一本汇集丰树商业城里的艺术作品的特制图册

“除了卓越的业务和财务业绩，丰树在其他方面也取得了多项成就。自2011/12财年伊始，仅丰树商业城就荣获7项大奖。”



maple tree

新加坡部长许文远先生（中）、丰树董事会主席郑维荣先生（左）和丰树集团总裁邱运康先生（右）为丰树商业城开幕典礼掀开序幕。



“我们坚信，制定结构有序的企业社会责任框架将有助于为作为企业及雇主的丰树带来业务的持续发展。”



丰树举行首届家庭日以庆祝乔迁新总部丰树商业城，其间丰树员工与亲朋好友分享这个极具吸引力的新工作环境。

任，我们希望越来越多的员工能够加入这项行动，实现企业与员工社会责任计划的愿景。在条理有序的原则和策略指导下，企业捐赠与拥有社会意识的员工队伍互为补充，共同为社会、机构及员工谋福利。越来越多的员工希望为关注自身环境与社会影响的机构服务。建立结构有序的企业社会责任框架，有助于将长期资源用于支持社会服务的各种措施。我们坚信，这肯定能为作为企业及雇主的丰树带来业务的持续发展。

除了融入社会，丰树还关注与员工建立密切互动关系的需求。丰树认为，每一名职工成员，不论其职责与地位，都在一定程度上决定集团的成败。根据2011年进行的一项员工敬业度调查，集团采纳了员工提出的多项有意义且有见地的建议。该调查代表了管理层全力与员工在各市场领域密切协作的重要性。值此之际，我代表董事会及管理层，向所有丰树员工表示深深的谢意，感谢各位的努力，帮助丰树取得又一年的大丰收。

在我们回顾本财政年的成就并准备开始执行下一个财政年的计划及目标之际，我要再次向各位董事会成员表达我的谢意，感谢各位在上一年度的精诚奉献。在此，我们代表集团管理团队，向每一位为集团提供精明指导及中肯意见的董事会成员，表示诚挚感谢。

同时，我们还要感谢各位租户及合作伙伴给予丰树的大力支持。我们期待与各位一起继续这个互利共赢、成就持续的旅程。

此致

郑维荣  
主席

# 集团总裁 专访

邱运康先生

丰树的托管资产

114亿新元

2011/12财年

↑13倍

8.83亿新元

2005/06财年



问：丰树2011/12财年的所得税及少数股东权益后之营业利润为12亿新元。这是否与您在去年的年度报告中列出的总体中期策略一致？

丰树一直都专注于目标，为股东提供稳健、高额的回报，立志成为亚洲领先的房地产公司。我们通过结合以及平衡在房地产价值链中作为投资公司、资本管理公司和开发商的三重角色，致力于提升亚洲各

类型房地产的价值。这是指导我们业务拓展的总体理念。

2006年，我们实施了新的商业模式。一路走来，我们的托管资产，截至2012年3月31日，增加至13倍，从8.83亿新元<sup>1</sup>增加至114.01亿新元。我们的自有资产同时从25.87亿新元增加至84.5亿新元，管理的基金及房地产投资信托也增加至两倍。

我们的区域足迹也相应拓展，经营范围如今覆盖7个国家。

此策略继续为集团的2011/12财年取得良好业绩。丰树商业信托上市和又一城的收购有助于我们在新加坡及各主要的海外市场扩大规模。通过丰树商业信托，我们的资本管理业务进一步强化，管理基金增加36%达75亿新元。以首次公开招股发行

<sup>1</sup> 截至2006年3月31日

丰树商业  
信托首次  
公开招股  
发行



集团的高额  
所得税及少  
数股东权益  
后之营业  
利润

12亿新元

2011/12财年



丰树第三只房地产投资信托 — 丰树商业信托于2011年4月27日在新加坡证券交易所上市。

资产组合的原始投资成本计算，丰树商业信托的首次公开招股发行为集团获得会计利润1.95亿新元和企业重组盈余9.05亿新元。这推动集团所得税及少数股东权益后之营业利润达到12亿新元。集团的所得税及少数股东权益后之利润较2010/11财年也增长6%，达7.93亿新元。

**问：丰树能取得如此业绩水平，您觉得关键的价值驱动因素是什么？**

我们的商业模式结合了我们在房地产的种种实力，创造并提升价值。同时，在这个周期性极强的行业中，我们谨记并规避不惜一切代价扩展业务的陷阱。在风险与回报之间取得平衡是我们一切工作的关键所在，特别是在投资大型资产或开发项目方面。出于同样的原因，我们不太支持土地储备策略，因为它必竟是投机性的，并不利于确保稳定的租赁及其他收益。

多年来，我们努力地在主要的投资地区建立坚固的客户关系，在各产品类型领域为客户提供一流的服务。我们已在这方面取得一些收获，吸引了数家零售业客户参与我们在新加坡以及海外的开发项目。同样的，我们将继续巩固与商业、工业及物流各界租户的关系，竭诚为他们服务。

要维持牢固的客户关系，首先必须正确地掌握基本的房地产技能。因此，我们十分

重视确保开发项目及物业设施管理得当，并严格控制营运成本。在营销方面，我们的租赁专业人员密切注意市场动向及目标客户群与日变化的需求。这利于我们提供适宜的产品、价位及设计方案，有效地响应市场变化及需求。

我们密切关注全球经济形势的动荡起伏，也十分清楚这种动荡存在着不可忽视的风险，若管理不当，将对我们已取得成果及创造的价值有损无利。因此，我们竭力确保商业模式的有效执行，并一丝不苟地专注于在营运方面保持水准一致的品质。

**问：就您在不同平台及海外市场的扩展计划而言，您如何看待丰树获取资本的能力？**

2011年4月27日丰树商业信托首次公开招股发行之后，集团获得约20亿新元净收益。这笔资金立即被循环，调动到捕获更多发展机会中，包括收购香港特别行政区黄金零售资产——又一城。尽管如此，集团的现金储备，截至2012年3月31日，达到10亿新元，未使用的银行信贷融通超过17亿新元，其中一半以上来源于承诺银行信贷融通。此外，在中期债券计划下，集团的可行量，截至2012年3月31日，达13亿新元。

除了保持坚实的资金来源，集团同样积极监控现金流量状况、债务到期状况、资金

成本、外汇和利率风险及总体资金流动性。为确保财务的灵活性，集团定期进行各种情景分析，包括压力测试，以评估市场状况对其财务能力的潜在影响。

丰树进一步与30多家各国银行保持积极的关系，并采用将银行纳为其合作伙伴的理念，从而借助银行合作伙伴不同的能力和优势，强化我们在新加坡国内外的商业策略及发展。

集团将继续通过不同的方式优化资产负债表，其中包括（1）维持恰当的债务与股本比例，（2）保持多种资金来源，及（3）聚合其选择的房地产资产中的利益。

**问：您是否能谈谈您最近的内部重组及其如何推动集团的持续扩展？**

我们最近重组了集团，以便更好地统一我们的重点及业务结构与扩展机会。我们之前主要是根据“物业类型”如物流、工业、商业/零售和住宅，组织集团结构，设立业务部门。今年年初，我们重组集团，把组织结构改为国家/区域业务部门。这个新结构会让我们更有效地调配人力资源，并使不同类型的产品起更好的协同作用。

新加坡商业业务部门仍是设在新加坡的资产开发商/所有人/托管人。这主要包括我们非房地产投资信托的办公楼，零售物业

及部分工业和商业园物业。新加坡是我们的基地市场，为我们拓展海外业务奠定了稳固的基础。

我们在新加坡以外的业务现被分为三个区域业务部门：

- 中国和印度
- 东南亚
- 北亚（包括香港特别行政区、日本及韩国）

鉴于庞大的面积和人口，中国仍将是我们的关键增长市场。因此，我们委任新区域首席执行官，集中管理在中国的所有非房地产投资信托的业务。印度与中国具有相同的发展潜力，不过我们在印度建立业务的经历稍显复杂。我们在这两个国家的发展既有可能迅速庞大。从投资组合角度

而言，让这两个市场统归一名区域首席执行官管理，将有助于降低其中的风险集中度。

东南亚业务部门将负责监管位于马来西亚及越南的业务，而北亚业务部门则负责监管在香港特别行政区、日本及韩国的业务。我们将继续在这些国家寻求增长，同时努力寻掘目前尚未涉足的新市场。在东南亚和北亚扩展是我们多元化发展策略中的一个基本部分，其目标为避免风险与投资过度集中在任何一个市场。

上市的房地产投资信托平台将继续由独立且不同的专业人士小组管理。

**问：丰树已建立了三只房地产投资信托，您最近也曾提到丰树印度中国基金已全面部署，比2013年的投资期限较早。丰树资本管理业务的未来计划是什么？**

凭借我们在房地产及房地产融资方面的经验和专长，集团致力于通过提供房地产相关的资本管理服务，建立强大的经常性服务费收入流。在过去七年，我们建立了卓越的资本管理业绩记录，在房地产投资信托及早期的私募基金取得的优异业绩即是证明——丰树房地产夹层投资基金及丰树工业信托分别实现25.3%和19.1%的内部回报率。

紧随其后的是以美元计值的丰树印度中国基金。秉承与投资者对齐一致的业务理念，丰树拥有43%的丰树印度中国基金股权。截至2012年3月31日，该基金已全部投资到位，其投资组合目前包括六项资产——其中五项在中国，一项在印度。这比预定在2013年5月的投资期限大幅提早。基金之前已出售了一项资产——通过收购并随后销售北京的摩托罗拉大厦获得的资金带来了18.8%的内部回报率。丰树

## 丰树的新发展结构<sup>1</sup>

新加坡商业	物流	新加坡工业 <sup>2</sup>	北亚	中国和印度	东南亚
管理公司	管理公司	管理公司	香港特别行政区、 韩国和日本 <sup>3</sup>	管理公司	管理公司
持有丰树商业信托的 <b>42%</b>	持有丰树物流信托的 <b>41%</b>	持有丰树工业信托的 <b>30%</b>		持有丰树印度中国基金的 <b>43%</b>	持有丰树工业基金的 <b>40%</b>
大部分为新加坡商业资产	泛亚洲区			中国和印度 <sup>3</sup>	持有联昌丰树房地产基金1的 <b>25%</b>  马来西亚和越南 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 先前的工业业务部门和区域投资业务部门已被重组

<sup>2</sup> 新加坡工业业务部门为在新加坡的工业物业开发商/所有人/托管人

<sup>3</sup> 在上述市场的物业开发商/所有人/托管人，除物流业务部门及丰树工业基金旗下的物业以外

<sup>4</sup> 在上述市场的物业开发商/所有人/托管人，包括丰树工业基金旗下的物业，但不包括物流业务部门旗下的物业

“在过去七年，我们建立了卓越的  
资本管理业绩记录，我们的房地  
产投资信托及早期的私募基金取  
得的优异业绩即是证明。”



丰树印度中国基金赢得一项公开投标项目，获权开发其在上海闵行区的第一个商业项目。  
照片（从左到右）：闵行区区长莫负春先生，闵行区区委书记孙潮先生，丰树董事会主席  
郑维荣先生及丰树董事马家和先生出席授标仪式。

印度中国基金也在上海的大规模商业用地  
投标成功，取得进一步发展。由此，我们  
相信，在所有投资全部完成资产出售之  
后，丰树印度中国基金能够获得20%以上  
的总体内部回报率。

由于全球房地产市场的动荡起伏，投资者  
期望找到合宜的管理公司，为他们创造回

报同时有效降低风险。凭借强劲的资产负  
债表，丰树有能力收购资产，建立适宜的  
启动投资组合，同时赞助新的私募房地产  
基金。我们也有能力与他方共同投资其他  
基金无法承担的大型项目。此外，丰树拥  
有能够提供营运服务的另一项特点，有别  
于得大幅依赖外部服务供应商的非房地  
产资本管理公司。

未来发展，我们将继续掌握良机，打造  
能够满足不同投资者需求容量的投资产  
品。就市场现有的高品质资产，辅之以如  
中国及日本等市场的相对稳定性，我们  
在近期内将在这些国家推出基金产品。



上海闵行区占地11.9公顷的商业开发项目构想图

# 董事会



**郑维荣，60岁**  
主席

郑维荣先生是丰树产业私人有限公司（丰树产业）董事会主席兼丰树产业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的上市公司）的执行董事。

郑先生除了拥有作为一名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。他目前是国家艺术理事会主

席，并致力于推广艺术和打造为经济和社会注入活力的艺术环境。郑先生曾担任过新加坡旅游局（1993-2001年）、旧国会大厦有限公司（2002-2006年）和滨海艺术中心有限公司（2003-2005年）主席。他也是新加坡设计理事会（2003-2008年）的创会主席及南洋理工大学董事会成员（2007-2012年）。郑先生此前也曾供职于市区重建局董事会（1991-1994年）、建筑发展注册局董事会（1992-1994年）和新加坡航空公司董事会（1996-2004年）。曾是新加坡产业发展商公会会长的郑先生目前也是公会顾问委员会的成员。

新加坡政府就郑先生对国家的卓越贡献，于1999及2010年分别授予其公共服务星章（BBM）和公共服务星章（BAR）。于2002年，郑先生还荣获新加坡总统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，55岁**  
董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼丰树产业审计与风险委员会主席。

他目前也兼任裕廊海港私人有限公司主席、虎航控股有限公司董事以及淡马锡控股（私人）有限公司的企业顾问。

李先生此前曾供职于新加坡邮政公司、中国外运股份有限公司、裕廊集团和PSB Certifications Pte Ltd董事会。他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以及邦典置地私人有限公司总裁。

在此之前，于1999至2005年间，李先生是Exel(Singapore) Pte Ltd亚太区总裁。在加入Exel之前，李先生曾在新加坡航空公司担任过多项高级职位。



**马家和，64岁**  
董事

马家和先生是丰树产业董事会成员兼丰树产业审计与风险委员会、行政资源与薪酬委员会和投资委员会成员。他也是丰树物流信托管理有限公司主席，兼丰树物流信托审计与风险委员会成员。

马先生同时也是华丰股份有限公司和新加坡地铁公司董事会成员兼审计委员会主席。这两家公司均在新加坡交易所主板上市。他也是Nucleus Connect私人有限公司、吉宝基建基金管理私人有限公司（佳绿信托的信托管理人）以及两家私

募股本公司即凯德中国发展基金私人有限公司和凯德中国发展基金II有限公司的董事。

此外，马先生是新加坡国立大学董事会成员兼学校审计委员会主席。他也是国家文物局董事。

马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡会计师协会的会员。



**曾荫培，65岁**  
董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼丰树产业审计与风险委员会成员。曾先生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（一家在香港联交所上市的领先基础设施服务公司）的执行董事以及新世界第一巴士服务有限公司和城巴有限公司副主席兼董事。他也是新世界第一巴士（中国）服务有限公司以及新世界第一渡轮服务有限公司董事。此外，曾先生也担任中铁联合国际集

装箱有限公司副主席。该公司是中华人民共和国铁道部的商业机构所成立的合资企业。

在供职于新创建集团有限公司之前，曾先生曾服务于香港警务处38年，担任过多项重要的职位，其中包括被任命为警务处处长。之后，他于2003年12月退休。



**黄钢城，64岁**  
董事

黄钢城先生是丰树产业董事会成员兼丰树产业投资委员会成员。

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

黄先生从1967年至1999年期间曾在花旗银行、摩根大通集团以及国民西敏寺银行担任高级职位，负责地区职务。他也曾是国立健保集团有限公司的非执行董事。他还在香港政府担任过多项职位，包括于1993年至1998年间在香港期货交易所任职主席。



**王明明，63岁**  
董事

王明明先生为一名资深大律师，是丰树产业董事会成员兼丰树产业审计与风险委员会成员。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董事、能源市场公司和FSL信托管理私人有限公司主席以及新加坡律师协会会长。

王先生是王律师事务所（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。



**邱运康，50岁**  
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以及丰树商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树产业，担任集团总裁。在过去九年，邱先生领导丰树集团从一家价值23亿新元并以新加坡为中心的自有资产房地产公司发展成为一个增长迅速、自有和托管总资产价值超过190亿新元的区域性企业。在此过程中，丰树也建立起庞大且持续增长的资本管理业务。

从2003年到2011年，邱先生还同时担任淡马锡控股公司的高级常务董事（特别项目）。邱先生目前也是新加坡国立大学董事会成员。在加入丰树之前，邱先生曾在嘉德置地集团公司担任过多项高级职位。



# 高级管理 委员会

## 邱运康，50岁

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以及丰树商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树产业，担任集团总裁。在过去九年，邱先生领导丰树集团从一家价值23亿新元并以新加坡为中心

的自有资产房地产公司发展成为一个增长迅速、自有和托管总资产价值超过190亿新元的区域性企业。在此过程中，丰树也建立起庞大且持续增长的资本管理业务。

从2003年到2011年，邱先生还同时担任淡马锡控股公司的高级常务董事（特别项目）。邱先生目前也是新加坡国立大学董事会成员。在加入丰树之前，邱先生曾在嘉德置地集团公司担任过多项高级职位。



## 黄民雄，46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、资金、私募基金与投资者关系、风险管理以及资讯科技业务等公司职能。此外，他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Surbana城镇发展基金私人有限公司的非执行董事。

在2006年加入丰树之前，黄先生拥有超过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，53岁

集团首席投资官  
区域首席执行官，北亚

蔡先生负责对丰树集团的业务扩展进行战略监督，并直接领导北亚的新市场开拓，如韩国、香港特别行政区和日本。作为北亚区域的首席执行官，蔡先生直接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的非执行董事，并且曾担任过丰树物流信托管理有限公司总裁。

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。



### 潘国金，49岁

区域首席执行官，东南亚

潘先生领导丰树集团在东南亚地区的业务，其中不包括物流房地产业务。他直接负责管理集团在东南亚的非房地产投资信托旗下的资产。此外，他也负责监督丰树工业基金旗下的非房地产投资信托的工业资产，并同时参与制定丰树房地产资本管

理措施，如担任丰树与马来西亚联昌国际成立的合资房地产基金的投资委员会委员。潘先生也是丰树工业信托管理有限公司的非执行董事。

潘先生之前曾担任过丰树工业业务部门的总裁。在加入丰树之前，潘先生曾是淡马锡控股公司的常务董事，负责管理在不同领域的投资，如电信、金融和运输。



### 郭光明，47岁

区域首席执行官，中国及印度

郭先生于2012年3月加入丰树集团，担任中国与印度区域的首席执行官。他领导集团在这两大主要市场的业务扩展，并且负责管理集团于这两国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。他也曾在嘉德资产管理有限公司任职常务董事。



### 何成志，44岁

集团首席企业事务总监

何先生负责监管丰树集团的行政、企业通讯、人力资源和法律等事务。何先生也曾担任过丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司和丰树商业信托管理有限公司的联席公司秘书\*。

何先生以诉讼律师一职开始职业生涯，曾先后在德尊律师事务所以及立杰律师事务所任职。在2008年加入丰树之前，他曾在美国国际货币基金组织任职11年。

\*2011年6月1日在丰树物流信托和丰树商业信托的任职期满，2011年6月15日在丰树工业信托的任职期满



### 陈为胜，46岁

主管，区域开发管理

陈先生于2012年2月加入丰树集团，担任区域开发管理部门的主管。区域开发管理部门是新成立的企业部门，主要负责监管集团在各业务部门以及各国\*的所有开发项目的技术事宜。

在加入丰树之前，陈先生在设计、项目管理及建筑领域拥有20多年经验，后17年在新加坡Lend Lease担任高级职位。陈先生也曾在马来西亚以及亚洲以外的许多国家工作过，其中包括美国、爱尔兰和尼日利亚。

\*不包括中国和日本



### 赖德淙，41岁

总裁，丰树物流信托管理有限公司

赖先生负责丰树物流业务部门的整体管理和运营。于2005年加入丰树集团，赖先生曾担任过丰树物流信托管理有限公司的首席财务总监。他在2007年被委任为丰树物流信托管理有限公司副总裁，并在2010年获任为执行董事兼总裁。

在加入丰树之前，赖先生曾在银行业从业13年，其间曾在不同的金融机构担任过高级职位，包括马来西亚安联证券银行、马来西亚渣打银行、施罗德投资集团以及阿拉伯-马来西亚证券银行（现为大马投资银行）。



### 黄莉云，45岁

总裁，丰树商业信托管理有限公司

黄女士于2010年加入丰树集团，担任新加坡投资业务总裁，负责管理集团在新加坡的投资组合。她还负责监督丰树在新加坡的市场营销、物业管理以及建设开发

部门。在2011年4月丰树商业信托上市时，黄女士成为丰树商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。

在加入丰树之前，黄女士曾在嘉德置地集团担任过多项职位。



### 谭国威，43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。他曾担任过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的房地产投资平台的结构、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。



# 中国首席 管理人员

## 卢仕，51岁

首席执行官，中国

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

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

在加入丰树之前，卢先生是凯德置地北京总经理。



## 林美兰，53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、投资、融资、投资关系等事物。

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



## 隋淑铭，48岁

总经理，资产管理及企业营销，  
商业及住宅，中国

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

在加入丰树之前，隋先生曾任职于凯德置地九年之久，担任副总经理，销售及市场营销，曾涉猎住宅项目、零售租赁以及商务发展的销售工作，与资产发展管理的工作。



**冯雁，43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，上海的永银大厦和上海闵行商业大型综合项目等。

冯女士有着16年房地产行业的丰富工作经验，主要涉及投资中介、物业、设备管理及咨询服务。在加入丰树之前，冯女士曾任职戴德梁行投资董事会及设施管理董事。



**李小佩，41岁**

总经理，投资，  
商业及住宅，中国

李女士于2012年加入丰树，是中国区投资部，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，美国已有超过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，包括全球房地产领域。



**曾耀辉，43岁**

总经理，物流地产，中国

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

曾先生拥有18年在亚洲的房地产经营经验，其中有13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、市场营销和租赁管理等。在加入丰树之前，曾先生曾任职为安博置业资产营运部副总裁。



**陈强华，44岁**

总经理，工业地产，中国

陈先生于2009年加入丰树，参与了丰树中国多个商业投资项目，包括2010年成功收购的佳程广场。2011年，陈先生被提升为中国工业地产业务总经理，负责发掘及评估中国工业地产领域适宜的投资机会。

陈先生也于2012年初，带领工业地产团队成功竞得位于佛山市三山新城内用地面积近400亩的一项科技园开发项目。

陈先生在加入丰树之前，曾在美国通用电器金融公司担任收购与兼并总监。



# 年度要点

## 2011年4月

丰树的第三只房地产投资信托——丰树商业信托于2011年4月27日在新加坡证券交易所有限公司主板成功上市。丰树商业信托以每股0.88新元的价格，首次公开招股发行募集资金9.495亿新元，是新加坡最大的房地产投资信托的首次公开招股发行。投资组合包括怡丰城、港务大厦及Bank of America Merrill Lynch HarbourFront大厦。

## 2011年5月

丰树物流信托以220亿韩元收购京畿道的Iljuk中心，在韩国进一步扩展业务。丰树物流信托随后还以756亿韩元收购京畿道的KPPC Pyeongtaek中心，是迄今为止丰树物流信托在韩国最大的收购项目。

## 2011年6月

丰树庆祝其中国第二座怡丰城购物中心——南海怡丰城的破土动工。这座四层楼高的购物中心是南海富丰新城的部分项目。南海富丰新城计划占地42公顷，是一项集零售、住宅、酒店及办公楼为一体的综合开发项目。

马新私人有限公司委任丰树为项目经理，监管滨海南集办公楼、住宅和零售为一体的综合性项目的开发。马新私人有限公司为国库控股国民投资有限公司及淡马锡控股（私人）有限公司所有，两家公司分别掌控60%及40%股权。

## 2011年7月

丰树工业信托收购裕廊集团第二阶段脱售的分层工厂及设施中心。这项收购包括11项物业，耗资4.003亿新元，使丰树工业信托投资组合增长18%，达到26亿新元，并将其投资组合中的物业总数增加至81项。

丰树工业信托成功发起一项股本筹资，为上述收购融得部分资金。这项私募融资，共筹得5,290万新元，获得80余个新和现有的机构投资者的积极参与，并取得13倍的认购率。随后的优先发行每单位定价1.06新元，同样获得持有者的青睐，共筹资1.24亿新元，获1.6倍的认购率。

丰树斥资约193亿港币收购其在香港的第一座商业物业——又一城，是香港历史上最大规模的房地产交易。这座带有甲级办公空间的七层楼零售购物中心将成为拟建香港基金的种子资产。

## 2011年10月

丰树商业城获得世界不动产联盟颁发的可持续发展分类新加坡房地产大奖及新加坡建筑师学会和国家公园局颁发的空中绿意奖（优秀奖）。

丰树庆祝集团第一个海外怡丰城购物中心的盛大开业，此购物中心位于中国西安，是未来城住宅与商业项目中的零售部分。集团还承诺向附近的西安电子科技大学捐款100万人民币资助贫困学生。



港务大厦重建后的零售垫楼——亚历山大零售中心于2011年12月提前开业。



SC怡丰城奠基仪式：该项目是丰树在越南的第一个怡丰城购物中心。



Odawara Centre 1构想图：该配货中心由丰树与日本伊藤忠集团联合开发。

“丰树的里程碑事迹遍及新加坡和多个主要亚洲市场，包括中国、印度、香港特别行政区、韩国、日本和越南。”



丰树在中国佛山的第一个综合性办公楼及商业园开发项目的构想图

丰树印度中国基金成功投资集团在印度的第一项资产——Global Technology Park。此信息科技园位于班加罗尔，占地5.3公顷。园区内的一座建筑已竣工并全部出租，此信息科技园将进一步开发14.5万平方米的预建标准商业空间及定制建筑。

### 2011年11月

丰树印度中国基金投标成功，获权开发于上海闵行区的零售及办公楼综合开发项目，在中国的进一步拓展。此开发项目占地11.9公顷，计划成为上海的区域中心。

丰树与其战略合作伙伴伊藤忠集团遵照一项定制协定，着手兴建Odawara Centre 1。此配货中心占地10公顷，位于日本神奈川县。

### 2011年12月

港务大厦的资产提升工程已竣工，为该大厦增加了89,600平方英尺的零售空间及15,000平方英尺的办公空间。港务大厦改建的三层零售垫楼——亚历山大零售中心于2011年12月15日提早开业，迎来第一批访客。亚历山大零售中心将为附近地区的工作及居住人群提供便利设施及便捷的购物体验，并进一步巩固亚历山大区作为综合商业枢纽的地位。

丰树物流信托在现有多种货币中期债券计划下，发行价值90亿日元的10年固定利率债券，到期日为2021年12月20日。

该债券被穆迪投资者服务公司评定为Baa1等级。

丰树被Preqin评为五大业绩一贯卓越的封闭式私募房地产基金管理公司之一。

### 2012年2月

丰树成功获得土地授权，在佛山市南海区三山新城内开发综合性的办公楼及商业园项目，在华南地区进一步扩展业务。此开发项目占地约26公顷，预计将于2013年动工。

丰树物流信托在马来西亚柔佛州的主要工业枢纽依斯干达特区扩展足迹，分别以约3,150万马来西亚林吉特及2,750万马来西亚林吉特收购了两处仓库设施——Fuji Warehouse和Celestica Hub。

### 2012年3月

丰树收购了位于东京大田区的一座四层轻工业物业——OTA Techno Core。目前该物业租赁给大田区政府作为支持中小企业发展计划的一部分。此物业成为丰树日本办公物业基金的种子资产。

丰树庆祝集团在越南的第一个怡丰城购物中心破土动工及与当地零售商西贡商业合作社股份公司建立合作关系。SC怡丰城购物中心由两家公司共同投资1亿美元，是Saigon South Place complex的一个组成部分。Saigon South Place complex

占地4.4公顷，还包括甲级办公大楼及酒店式公寓。

新加坡国家发展部部长许文远先生为丰树商业城的正式开业揭幕。丰树还举行了一场旨在展示新加坡年轻设计家才华的户外家具设计大赛，以进一步纪念这一重要的里程碑。集团还承诺向Boys' Town Home慈善收容所和圣升明径学校捐赠50万新元。

丰树工业信托发行了价值1.25亿新元的七年固定利率债券，息率为每年3.75%，到期日为2019年3月8日。这是丰树工业信托在2011年8月16日设立的10亿新元的多种货币中期债券计划下首次发行债券。

丰树物流信托发行价值3.5亿新元的永久证券，息率为5.375%，是丰树物流信托以及新加坡房地产投资信托市场的首次发行。这次发行进一步强化了丰树物流信托的资产负债表，并且提高了其财务灵活性。

丰树物流信托以175亿日元收购位于日本北海道、东京、名古屋及大阪区的七个干货仓库，另以635亿韩元收购位于韩国京畿道的两个冷藏库，扩大了其投资组合。

# 财务摘要

## 2011/12财年财务重点

- 丰树商业信托于2011年4月27日，在新加坡证券交易有限公司主板上市，首次公开招股发行价格为每股0.88新元，募集总额约9.5亿新元的款项。首次公开招股的资产组合包括三项优质资产——怡丰城、Bank of America Merrill Lynch HarbourFront大厦以及港务大厦，总价值28亿新元。以原始投资成本计算，集团入账的会计利润近1.95亿新元，企业重组盈余为9.05亿新元。
- 力宝丰树印尼零售信托和力宝丰树印尼零售信托管理有限公司以1.03亿新元的净价出售，入账的会计利润为7,100万新元。
- 2011年8月18日，丰树以193亿港币（30亿新元）收购了位于香港特别行政区九龙塘带办公空间的大型区域零售购物中心——又一城。又一城是丰树目前为止最大的收购项目，是集团拓展区域市场策略的一个重要里程碑。
- 丰树工业信托于2011年8月24日成功收购裕廊集团第二阶段脱售组合中的资产（4.003亿新元）。本次收购的资金部分来自股本筹资约1.77亿新元，含私募融资和优先股发行。

- 2011/12财年，集团所得税及少数股东权益后之利润（Profit after tax and minority interests）为7.93亿新元，比2010/11财年增长6.2%，即4,600万新元。
- 2011/12财年，集团汇报的所得税及少数股东权益后之营业利润<sup>1</sup>（Operational profit after tax and minority interests）为12亿新元，比2010/11财年的3.89亿新元增加了8.11亿新元，主要源于丰树商业信托首次公开招股发行所筹得的9.05亿新元的企业重组盈余。
- 集团的投资股本回报率<sup>2</sup>高达29.4%。股本回报率则从2010/11财年的13.7%降至2011/12财年的12.8%，主要是由于平均股东权益由54.601亿新元增加到了61.748亿新元。
- 在丰树企业及员工社会责任计划下，丰树继续履行其企业社会责任，在前一财年承诺了300万新元捐款的基础上再加200万新元。2011/12财年内，集团共捐赠115万新元，并另拨176万新元用于回馈集团业务所在的区域。

## 五年业绩

- 收入从2007/08财年的3.66亿新元增加到2011/12财年的5.74亿新元，复合年增长率达12%。
- 所得税及少数股东权益后之营业利润<sup>1</sup>从2007/08财年的1.14亿新元增至2011/12财年的12亿新元，复合年增长率达80%。
- 自有和托管的房地产总额从2007年4月的56亿新元增加至2012年3月的199亿新元（是之前的3.6倍）。

<sup>1</sup> 所得税及少数股东权益后之营业利润是指从集团各种经营活动中所取得的净利润，主要包括房地产的租赁和销售、资本管理费的收入、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、金融衍生工具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，尤其是，投资性房地产重估之损益、负商誉及股权稀释所造成的收益或损失并不包括在内。

<sup>2</sup> 投资股本回报率的计算方法是把所得税及少数股东权益后之营业利润，除以集团对未实现重估损益和其他非现金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。



## 损益表

截至3月31日的财年 (百万新元)

	2008 (FY07/08)	2009 (FY08/09)	2010 (FY09/10)	2011 (FY10/11)	2012 (FY11/12)
<b>Revenue</b>	<b>365.6</b>	<b>444.9</b>	<b>453.5</b>	<b>590.2</b>	<b>574.4</b>
<b>Profit before other gains/(losses), net finance cost, share of profit from associates and joint ventures</b>	<b>146.9</b>	<b>238.9</b>	<b>272.2</b>	<b>346.4</b>	<b>275.1</b>
Other gains/(losses)	1,090.1	(84.9)	152.6	374.7	231.2
Net finance cost	(26.0)	(46.8)	(62.9)	(74.7)	(82.4)
Share of profits of associates and joint ventures	74.1	99.8	87.3	245.5	272.4
Profit before tax and non-operating items <sup>1</sup>	145.8	237.1	274.8	459.4	344.5
Profit before income tax	1,285.1	207.0	449.2	891.9	696.3
Income tax (expense)/credit	(185.1)	(3.8)	(52.2)	(123.5)	111.3
Non-controlling interests	(59.0)	7.1	(3.2)	(21.7)	(14.6)
<b>Profit after tax and minority interests</b>	<b>1,041.0</b>	<b>210.3</b>	<b>393.8</b>	<b>746.7</b>	<b>793.0</b>
<b>Operational profit after tax and minority interests<sup>2</sup></b>	<b>113.8</b>	<b>199.2</b>	<b>236.5</b>	<b>389.1</b>	<b>1,200.4</b>

<sup>1</sup> Non-operating items refer to investment properties revaluation gains or losses, mark-to-market fair value adjustments, negative goodwill, dilution gains or losses and the like.

<sup>2</sup> Operational profit after tax and minority interests (Operational PATMI) denotes net income derived from the underlying operating activities of the Group including, inter alia, real estate rental 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. 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, investment properties revaluation gains or losses, negative goodwill and dilution gains or losses are not included.

## 资产负债表

截至3月31日的财年 (百万新元)

	2008 (FY07/08)	2009 (FY08/09)	2010 (FY09/10)	2011 (FY10/11)	2012 (FY11/12)
<b>Assets</b>					
Investment properties:					
Completed properties	4,610.4	4,660.7	5,408.6	7,042.5	7,744.3
Under redevelopment	318.9	582.9	1,058.6	26.9	29.0
Residential investment property held-for-sale	–	–	–	16.3	16.3
Properties under development	625.7	758.5	186.8	175.7	433.3
Property, plant and equipment	5.8	7.8	5.9	12.4	12.3
Development properties for sale	44.8	–	–	–	–
Investments in associates and joint ventures	466.3	1,371.7	1,661.2	1,731.9	2,651.4
Cash and cash equivalents	441.3	436.9	174.8	277.4	1,048.2
Others	307.7	202.1	263.2	400.0	311.6
<b>Total Assets</b>	<b>6,820.9</b>	<b>8,020.6</b>	<b>8,759.1</b>	<b>9,683.1</b>	<b>12,246.4</b>
Borrowings/Medium term notes	1,591.7	2,499.8	2,757.8	2,832.6	4,676.3
Deferred income tax liabilities	359.4	326.2	349.5	432.0	281.7
Others	251.3	360.0	403.1	426.9	534.3
<b>Total Liabilities</b>	<b>2,202.4</b>	<b>3,186.0</b>	<b>3,510.4</b>	<b>3,691.5</b>	<b>5,492.3</b>
<b>Net Assets</b>	<b>4,618.5</b>	<b>4,834.6</b>	<b>5,248.7</b>	<b>5,991.6</b>	<b>6,754.1</b>
Shareholder's funds	4,411.4	4,670.7	5,095.2	5,824.9	6,524.6
Non-controlling interests	207.1	163.9	153.5	166.7	229.5
<b>Total Equity</b>	<b>4,618.5</b>	<b>4,834.6</b>	<b>5,248.7</b>	<b>5,991.6</b>	<b>6,754.1</b>
<b>Net asset value</b>	<b>4,618.5</b>	<b>4,834.6</b>	<b>5,248.7</b>	<b>5,991.6</b>	<b>6,754.1</b>
<b>Adjusted net asset value<sup>1</sup></b>	<b>4,970.8</b>	<b>5,154.0</b>	<b>5,588.2</b>	<b>6,413.4</b>	<b>7,023.7</b>

<sup>1</sup> In preparing the Group's financial statements under Singapore Financial Reporting Standards (FRS), the fair value model for investment properties has been adopted. In accordance with this model, the Group's leasehold investment properties were carried at their open market value as determined by independent valuers. The Group has significant leasehold properties, and tax is not payable on properties which are not held for trading. However, FRS requires deferred tax on any revaluation amount to be calculated using income tax rates. Based on past trend, no tax has been paid. If no deferred tax were to be provided, these figures would have been the net asset value.

# 丰树的房地产 开发实力

丰树相比传统房地产公司独树一帜，其通过将物业专型为高收益的房地产，成为业界点石成金的“盘活”开发商。丰树在盘活新加坡占地24公顷的港湾区及附近13.5公顷的亚历山大区的成果，就是其开发实力的有力证明。凭借在新加坡的卓越房地产开发记录，丰树跨越新加坡，将开发专长伸展至海外，在中国及整个区域扩展业务。

## 新加坡南部港湾区 重放异彩

玛力时代广场坐落于新加坡本岛的一段滨海地带，与新加坡圣淘沙岛隔水相望，曾以位于此地的世界贸易中心及其相邻的展馆繁华一时。秉持着提升陈旧的玛力时代广场价值的愿景，丰树通过总体规划，将其重建为一处充满活力的都市景观，即今天的港湾区，旨在让南部港湾一带重现昔日的繁荣景象。

拆除展馆后，所腾出的空间用于兴建该区的新核心建筑怡丰城。丰树聘请了世界著名的日本建筑师伊东丰雄为其建筑设计，设计理念来自于其滨海位置的灵感，以“海浪”为主题。在不到两年的时间内，怡丰城落成为世界级的购物中心，成为新加坡南部港湾区的标志性地标建筑。怡丰城建筑面积为150万平方英尺，自中庭中心汇集近300家餐饮、零售及娱乐店铺，活力非凡。另有



以“海浪”为设计主题的怡丰城，在不到两年的时间内落成，成为世界级的购物中心及新加坡南部港湾区的标志性地标建筑。

一条风格独特的300米滨海长廊，为其访客包括本地人及附近圣淘沙的观光游客提供独一无二的体验。

作为新加坡一流的家庭、旅游及生活时尚购物中心，怡丰城凭借其直观的购物中心设计及优质的零售服务，屡获多项大奖及荣誉。2011年，怡丰城被印度购物中心时讯杂志提名为“全球十大必往购物中心”，并在2011/12年度的AsiaOne最佳选择奖项中被评选为最佳购物中心。

在开发怡丰城的同时，丰树还将前世界贸易中心翻新改建为港湾中心。这是一个集办公楼与零售空间为一体的开发项目，还包括新加坡游轮中心。随着商务区边缘区域对办公空间需求的不断增加，丰树也在此区进一步开发了三座甲级办公楼，分别是港湾大厦一、吉宝湾大厦及Bank of America Merrill Lynch HarbourFront定制大厦，并将新加坡缆车大厦更新为办公楼港湾大厦二，该建筑继续为圣淘沙岛和花柏山提供缆车服务。



南海怡丰城构想图：秉持着在新加坡打造怡丰城购物中心的成功经验，丰树在南海积极打造其在中国的第二座怡丰城。

此外，丰树还修复了位于怡丰城附近的圣詹姆士发电厂，进一步为盘活后的港湾区增添活力。该电厂建筑曾是新加坡第一燃煤发电厂，经过精心修复后，重新点燃了红砖外墙电站的热情，成为至今新加坡最大的夜生活及娱乐中心。

## 在新加坡创建全新的商业中心

丰树也意识到临近的亚历山大区的潜在价值，将港湾区的成功盘活经验复制到这个前工业及办公区。该区现今包括丰树商业城、康达大厦及港务大厦。

该区催化性的开发项目丰树商业城于2010年落成，取代了先前三个低收益和利用率不足的仓库。这座集办公楼和商用空间于一体的综合商业中心配备现代化的甲级规格设施，并具备餐饮店铺、健身中心及会议设施。丰树商业城通往新加坡郊区和城区也极为便利，向诸多跨国公司呈现独特的价值买点。基于其在中央商务区边缘的地理位置，商业城的租金极具竞争力，也方便各跨国公司将企业办公与后勤运作业务整合在同一地点。丰树商业城设计精

心，其绿色建筑成就堪称典范，迄今为止已囊获12项本地及国际荣誉，新近获得全球不动产联盟“世界最佳房地产项目奖”绿色建筑组别第二名。

亚历山大区的另一座悠久的历史地标性建筑港务大厦是一座40层高的商业大楼，其旧大堂和垫楼已被改造成一个全新的零售中心——亚历山大零售中心，与办公设施配套。该中心净可出租面积接近89,600平方英尺，提供一系列餐饮店铺、超市、生活、服务及零售租户，迎合附近庞大的工作和居住人口的需求。

## 专业知识遍布中华大地

丰树进一步将其开发实力扩展到海外，尤其是大中华区。此乃集团较大的海外市场之一，在2011/12财年未占据丰树自有及托管资产的29%，即57亿新元<sup>1</sup>。

## 立足物流领域

丰树于2005年首次登陆中国市场，初次投资于由丰树物流信托收购或作为该信托

投资管道开发的多项物流物业。此后丰树的业务得以扩展，进一步在中国各个城市投资物流、工业、办公楼、零售及住宅房地产，包括上海、北京、广州、佛山、天津、无锡、西安及香港特别行政区。

现今，丰树在中国，包括香港特别行政区的物流资产组合，共计14项在丰树物流信托旗下的资产及一系列开发项目<sup>2</sup>。其中包括丰树天津港海丰保税物流园、丰树洋山保税物流园及丰树天津空港物流园。丰树在开发物流项目及设施管理的实力获得区域认可，其物流业务部门在2011年被国际市场调查及咨询公司弗若斯特沙利文评为亚太区年度最佳物流园区开发商。

2008年，丰树还通过其私募房地产基金——丰树工业基金收购一项工业物业，将其工业业务扩展到中国。同年，丰树推出承诺资本为11.6亿美元的丰树印度中国基金，投资于中国和印度不断增长的办公楼、零售和住宅房地产商机。丰树凭借其专业的开发知识，进军中国西部和南部，开发西安的未来城和佛山的南海富丰新城。这两者均为丰树印度中国基金开发的标志性项目，迎合大型新兴市场不断增长的富裕阶层的需求。

## 开发“工作、生活和娱乐”枢纽中心

未来城是一个占地20万平方米的综合用途开发项目，由四栋高档住宅大楼与一个零售中心——西安怡丰城组成，其开发愿景是成为一个集工作、生活和娱乐为一体，充满活力的大都会中心。此开发项目包括一个大型的零售购物中心，满足当前的购物需求，以及多套现代化公寓，迎合居民及访客与日俱增的需求。此开发项目的成功有目共睹。截至目前，未来城的住宅单元已售罄，并且西安怡丰城在2011/12财年未已获得88%的承诺出租率。西安怡丰城是丰树在海外的第一座怡丰城购物中心，致力于复制新加坡怡丰城购物中心的成功经验，迎合西安不断增长的中产阶级消费者的需求。

<sup>1</sup> 包括香港特别行政区

<sup>2</sup> 截至 2012年 3月31日

南海富丰新城为丰树在华南的足迹，现正在广东佛山积极开发中。南海富丰新城计划占地42公顷，其开发愿景包括一个10万平方米的怡丰城购物中心、住宅公寓、酒店及办公楼部分。它的目标为更好地将当代最佳的工作和生活方式与充满活力的便利零售和娱乐设施结合。此项目迄今已取得多项里程碑，包括成功推出950余套住宅公寓，及2011年6月丰树在中国的第二座怡丰城购物中心南海怡丰城的破土动工。该购物中心目前正在建设中，预计于2014年开业。

鉴于房地产领域依然是中国经济增长的重心，丰树最近以两项新项目扩大在中国的投资。在佛山南海区，随着高品质的现代商业中心需求的提高，丰树正在三山新城一片占地约26公顷的土地上开发现代化的办公楼与商业园综合项目。此开发项目概念定位为建设一个融汇“工作和娱乐”的商业中心，并配备现代化的基础设施及生活设施，定将成为一处极具吸引力的办公中心，迎合期冀从广州和佛山的城市化、一体化与广佛重建中寻找机遇的企业。

丰树的另一个地标性综合用途开发项目为上海闵行区的零售和办公楼开发项目。此项目位于闵行的繁华城区，是丰树印度中国基金开发项目组合中的新上项目，也是丰树在上海的第一个商业开发项目。其开

发愿景为成为上海的区域中心，涉及开发一个国际设计、占地11.9公顷的综合区域商业中心，其中包括甲级办公楼、零售与娱乐设施。位于上海浦西区中心的边缘地带，此项目的地理位置优越，直接通往两条新铁路线交汇处，交通便捷性别具吸引力。

### 通过资产增值创造价值

除了开发物业，丰树还通过积极的资产增值方案创造价值。丰树印度中国基金先前收购并在2010/11财年出售的资产丰树大厦，经过重新整修，物业价值大幅提高。这座位于北京中央商务区朝阳区的18层地标性办公大厦之前业绩表现一直不佳，经过大规模资产增值后，吸引了诸多本地大型公司及跨国企业入驻，其承诺出租率从2008年收购时的几近零点，增长到约70%<sup>3</sup>。最终的资产出售为丰树印度中国基金的私人投资者带来高额回报。

### 强化中国市场的表现

丰树近期在中国的拓展，彰显了其对市场宏观经济基础及发展前景的信心。凭借其开发能力及创新的房地产方案，丰树将继续在中国这个博大而重要的市场及整个亚洲区不断扩展。



上海闵行区占地11.9公顷的商业开发项目构想图：该项目是丰树在上海的第一个商业开发项目。



南海怡丰城奠基仪式

“凭借在新加坡的卓越房地产开发记录，丰树跨越新加坡，将开发专长伸展至海外，在中国及整个区域扩展业务。”

<sup>3</sup> 于资产出售时

# 中国物业总览

## 综合开发项目

### 未来城

未来城是丰树在中国的首个综合开发项目，由丰树印度中国基金开发，坐落于陕西省会西安。此综合住宅及零售开发项目占地3.7万平方米，建筑面积20万平方米，包括1,368套精心设计的住宅公寓及丰树在中国的首个怡丰城购物中心。

未来城位于太白路与南二环路交界处，往市中心交通方便，连接高新区，紧靠小寨商圈和高新区两大商业中心。

未来城提供了一个集工作、生活和娱乐为一体的活力四射的大都会中心，迎合西安不断增长的中产阶层的需求。未来城现代化公寓按国际标准设计，以满足业主对优质生活的向往。公寓与西安怡丰城相连，方便居民通往这座四层购物中心。此物业还包括一个会所，游泳池和600个车位的停车场。面积6.3万平方米的怡丰城购物中心，共有130余家店铺提供各种零售、餐饮及娱乐服务。

#### 物业信息

地点	西安二环南路西段
物业组成	住宅 1,368套高档公寓，带600个停车位及一个会所 零售 四层楼高的西安怡丰城购物中心设美食超市（世纪金花宜品生活）、餐饮店（如麦当劳、星巴克）、电影院（橙天嘉禾影城）、地方及国际服饰店（H&M、Mango、Quiksilver）、体育和户外设备及游戏中心
融资平台	丰树印度中国基金
竣工年份	2011年
建筑面积	200,000平方米



## 南海富丰新城

南海富丰新城为一项计划占地42公顷的综合开发项目，包括20幢住宅大楼、1座零售购物中心及办公楼和酒店项目组成，按阶段开发。此项目由丰树印度中国基金开发，结合最佳的现代化工作与居住设施和充满活力的零售和娱乐便利设施，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铂丽锦麟，建筑总面积为28.7万平方米，是南海富丰新城的住宅部分，提供近2,900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及零售趋势而打造。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。

处在繁华的佛山和广州之间的优越位置，南海富丰新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	佛山南海区
物业组成	住宅 约2,900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
	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
	酒店
	办公楼
融资平台	丰树印度中国基金
竣工年份	1A期住宅——2015年第四季度；1A期零售——2013年第四季度
建筑面积	1A期：287,000平方米（住宅）



## 闵行综合用途商业 开发项目

闵行综合用途项目由丰树与丰树印度中国基金联合开发，计划为一项综合性的区域商业中心项目，建筑面积约30万平方米，包括甲级办公空间及商业零售和娱乐设施。

本项目办公部份包括数幢大楼，拥有如大楼层、高净高和架空地板的甲级规格，以满足当地及跨国公司的需求。办公用户可选择预建或定制其办公面积。与办公大楼相辅的是建筑面积逾10万平方米的零售购物中心，拥有2,500余个停车位供办公租户及购物中心访客使用。

方圆三公里内的30万居民将带动对这座位于上海浦西核心区边缘的零售兼娱乐中心的需求。本项目位于快速崛起的闵行区莘庄商务区内，座落于两条新地铁交汇点之上，交通便捷，可方便到达上海各区及浦东和虹桥国际机场。



### 物业信息

地点	上海闵行区莘庄商务区
物业组成	办公楼、零售及娱乐
融资平台	丰树印度中国基金/丰树产业私人有限公司
竣工年份	预计于2013年开始施工
建筑面积（估计）	297,000平方米





## 佛山办公楼与商业园 开发项目

此高规格现代办公楼与商业园开发项目，附有现代化基础设施及生活便利设施，占地25.9万平方米，位于广东佛山南海区三山新城。它将为提供外包（BPO/ITO）服务的公司、金融机构的后方运营及公司总部选址提供理想的位置。

此综合开发项目位于珠江三角洲区中心的广州和佛山之间。随着两市组成一个国际化大都市，该项目将享受更多交通便利。随着广州和佛山的城市化与改建，及两市间政府政策和管理的整合和精简，该项目将会是企业运营最具吸引力的地点。

该项目处在的位置除了能方便通往广州白云国际机场，还带有一些基础设施开发项目包括新高速公路、地铁及公路网络建设。当地政府还计划筹建一条轻轨交通系统，将佛山市中心与广州高铁南站连接，计划在此附近设车站，距该项目仅5分钟车程。



### 物业信息

地点	佛山南海区三山新城
物业组成	办公楼、商业园、生活便利设施
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	第一期 — 2014年
建筑面积	500,000平方米



## 商业投资物业

### 北京佳程广场

北京佳程广场为甲级办公楼，包括两座25层高的办公楼，两楼通过一座三层零售垫楼及三层的地下停车场相连。此项目于2005年竣工，建筑总面积近13万平方米，大楼板面积在1,500到2,300平方米之间，提供现代化的企业高规格办公空间。

佳程广场于2010年被丰树印度中国基金以29亿人民币收购，拥有强大的跨国企业及国内公司租户群。它坐落在黄金地段的第三使馆商务区——北京朝阳区，在北京燕莎区内。

位于三环路及首都机场高速公路的一角，北京佳程广场附近设有完善交通设施提供便利接驳至北京国际机场，是各个交通交汇点，使其成为绩优蓝筹跨国企业及国内公司的理想营商地点。



#### 物业信息

地点	北京朝阳区
物业组成	办公楼
融资平台	丰树印度中国基金
竣工年份	2005年
建筑面积	130,488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22,863平方米的办公楼，324套总建筑面积26,680平方米的酒店式公寓，以及面积8,735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	上海市黄浦区西藏南路
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	58,278平方米

## 又一城

又一城是丰树在香港特别行政区的首个商业物业，于2011年斥资193亿港元收购。它包括一座七层的购物中心及一座四层的甲级办公楼，集商业和娱乐于一体。该购物中心的商店包括一些世界极负盛名的本地及国际品牌，而办公楼也进驻了数家跨国企业及著名租户。

作为香港特别行政区最大的生活购物中心之一，又一城不仅建筑结构引人入胜，还设有220家零售店铺和餐饮店、一个多厅影城、香港最大的溜冰场之一及830个停车位。凭借其可持续性特色，又一城在2010年荣获两项绿色大奖——香港绿色建筑议会及环保建筑专业议会颁发的环保建筑大奖（既有建筑类别——香港及亚太区）和壹周刊颁发的服务第壹大奖（购物中心类别）。

又一城位于繁华的九龙塘中心，与香港各区及中国大陆的交通连接，直达公交、的士和地铁站点及连接中国边境线的东铁线。



### 物业信息

地点	香港特别行政区九龙塘区
物业组成	购物中心和办公楼
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	1998年
建筑面积	112,000平方米

## 物流开发项目<sup>1</sup>

### 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架空坡道式双层仓库及一座四层高办公楼。该设施位于天津空港国际物流区内，提供近5.8万平方米的仓储空间，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	66,469平方米

### 丰树天津港海丰保税物流园



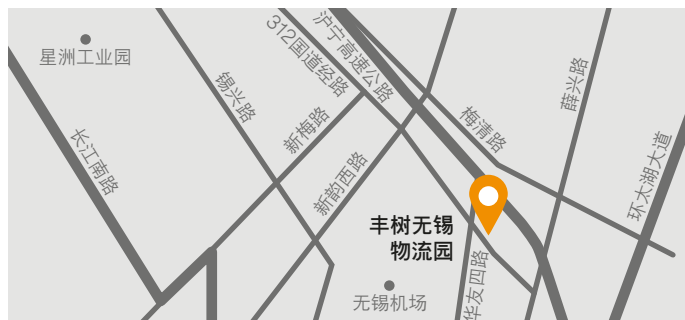
天津港海丰保税物流园建筑面积约19.4万平方米，包括10座仓库，其中4座是建筑面积为4.5万平方米的单层仓库，另外6座则是双层仓库，建筑面积为14.9万平方米。该项目位于天津港东北部，紧接交通干道，方便到达北京及其他城市。它是距离东疆保税港内作业码头、联检中心及商务办公区最近的物流仓储设施。

#### 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	2010年
建筑面积	194,072平方米

<sup>1</sup> 截止2011年3月31日已竣工的项目

## 丰树无锡物流园



丰树无锡物流园是丰树在中国的第三个物流开发项目，建筑面积约4.5万平方米，设有三座带夹层办公空间的仓库，迎合在无锡新区运营的700余个外国企业的需求。园区附近有连接华东地区至各主要物流节点的高速公路，可便捷到达上海及江苏省其他城市，同时还紧邻无锡机场，机场航班可到达中国几个主要城市。

### 物业信息

地点	无锡新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2008年
建筑面积	45,412平方米

## 丰树洋山保税物流园



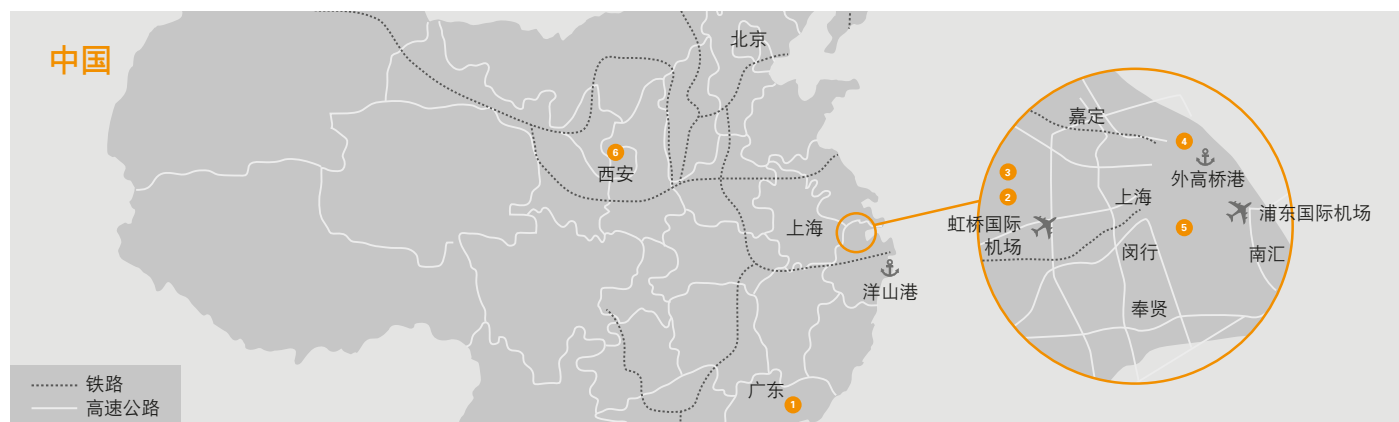
丰树洋山保税物流园的建筑面积近4.6万平方米，拥有两座设有四个仓库单元的单层钢架仓库，适于独家租用或多租户使用。该物流园位于临港保税港区——中国第一个保税港区，可享受自由贸易区、出口加工区及保税物流园三重税收利益。该地区还可通过高速公路及主要干道，方便到达洋山深水港、浦东国际机场、铁路枢纽站及外高桥。

### 物业信息

地点	上海临港保税港区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2007年
建筑面积	45,933平方米

## 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投资房地产。在中国和香港特别行政区，丰树物流信托持管14项优质的物流投资组合，其中大部分位于/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。



物业	地点	竣工年份	建筑面积 (平方米)
1 丰树美国工业村	广州市花都区	2007	117,146
2 丰树上海西北物流园第一期	上海市普陀区	2008	26,967
3 丰树上海西北物流园第二期	上海市普陀区	2008	10,591
4 丰树外高桥物流园	上海市浦东新区	2008	37,698
5 丰树欧罗物流园区	上海市浦东新区机场镇	2006	33,320
6 丰树西安配送中心	西安市	2007	23,176



物业	地点	竣工年份	建筑面积 (平方米)
7 堡狮龙物流中心	粉岭	2006	12,717
8 嘉民沙田物流中心第二期	沙田	2007	6,599
9 永得利大厦	沙田	2006	26,026
10 永得利大厦第三座	沙田	2006	24,346
11 沙田永得利中心	沙田	2006	50,215
12 伟达中心	沙田	2007	47,304
13 荃湾永得利中心	荃湾	2006	17,778
14 亚洲脉络中心	荃湾	2006	17,073

# 企业社会责任： 塑造愿景，共享成果

随着丰树的业务平台快速增长，区域业务规模不断扩大，其企业社会责任也延伸到海外市场。丰树采取了与业务绩效挂钩的企业社会责任活动拨款策略，使其可持续发展工作同步于业绩增长。丰树每年都将部分利润用于资助履行企业社会责任，拨出预算为100万新元。如果集团当年的所得税及少数股东权益后之利润超过3亿新元，丰树则将预算增加至200万新元。

实行 *Shaping & Sharing* 的企业社会责任计划是集团的总体商业策略的一部分。为促进该计划的执行，丰树成立了一个共有五名成员的高级委员会，包括来自公司集团董事会的成员和高级管理代表，负责监督决策的制定和计划的执行。

## 塑造景观

作为创造城市空间的房地产开发商，丰树深知其对环境的影响及在生态友好型经营管理中所扮演的角色。丰树在项目中融入可持续性设计与标准的坚持，已让集团的数个开发项目获得多项大奖。自2009年丰树七次频获新加坡建设局绿色标志认证，就是一个例证。

集团的旗舰开发项目丰树商业城尤其获得多项认可。仅2011年，丰树商业城就囊括多个奖项，分别荣获新加坡建筑师学会和国家公园局颁发的空中绿意奖、新加坡景观行业协会颁发的杰出奖及新加坡建设局颁发的通用设计奖。丰树商业城还荣获欧洲建筑艺术设计和城市规划研究中心与芝加哥建筑设计博物馆所颁发的绿色优秀设计奖，这无疑将丰树的获奖荣誉提升到国际水平。世界不动产联盟新加坡房地产奖也颁发了可持续发展奖给丰树商业城，使其有资格荣获俄罗斯举办的世界不动产联盟第63届世界大会颁发的2012年卓越建筑奖。



图为“Design in the City”比赛（逆时针方向）：获胜者及其参赛作品——Laputa（总冠军）、Lotus（亚军）、Bundle（亚军）和Vena（特别提名奖）

## 培育设计和艺术氛围

除了开发绿色房地产，丰树还通过在其开发项目中融入艺术元素，为社区打造了极具美感和艺术氛围的环境。丰树不光在怡丰城和丰树商业城中装置了活力四射的艺术作品，还于2011/12财年举办了一场户外家具设计大赛。大赛对大专院校学生开放，旨在为新加坡设计界培养人才，并为丰树商业城的工作社群定制独特的户外家具。获奖作品将融入在丰树商业城园景设计中。

丰树在培育艺术和文化上的努力也在怡丰城设计中体现。作为新加坡最大的购物中心，怡丰城配备了充足的设施举办此类活动和通过赞助场地给予支持。本年度，怡丰城为艺术创作活动捐赠超过25万新元的现金和实物。怡丰城也是2011年“大象游行”节的特大赞助商。正是因为这些贡献，丰树屡获新加坡国家艺术理事会颁发的艺术赞助人大奖。

## 与社区共享成果

### 企业捐赠活动

*Shaping & Sharing* 计划意识到提升弱势群体地位的一个有效方法是让他们获得教育和医疗保健。本着这个想法，集团发起了各种海外企业社会责任计划，在拓展区域业务的同时也在各所在地参与当地的社会活动。

为庆祝第一个海外怡丰城盛大开业，丰树承诺在五年内提供100万人民币，用来资助中国西安电子科技大学的贫困学生。在胡志明市SC怡丰城的奠基礼上，丰树向贫穷病患扶助会捐赠10亿越南盾。贫穷病患扶助会是一个非政府组织，致力于为胡志明市的贫困人群提供医疗保健和手术治疗援助。

在庆祝丰树商业城的正式开业之际，丰树在新加坡正式发起了集团的企业捐赠活动，捐赠50万新元予Boys' Town Home (BTH)



慈善收容所和圣升明径学校。这笔捐款将用于为BTH建筑新宿舍以及资助BTH为期一年的住宿计划，并用来支持圣升明径学校为期两年的iStay住宿计划。

秉持着丰树企业社会责任的宗旨——致富社区及援助个人，这些捐赠强调了丰树支助弱势社群的承诺。BTH致力于为社会弱势群体或有经济困难的少年提供指导、住宿和教育。但是，该机构现有的住宿设施已经陈旧，房屋结构不再安全。因此，丰树出资帮助其建设一座新的宿舍。此外，丰树还将为一项BTH计划提供为期一年的资金，为住宿学生提供食品、衣物、学费、零花钱和其他必需品。

圣升明径学校是一所专门学校，为无法继续在主流教育体系下升学的学生而设。该学校通过iStay住宿计划，采用另一种教育方式，通过集体生活让学生们体验有规律的作息。这将有助于灌输和加强正面的价值观。丰树将资助为iStay计划雇用两名全职看护员的两年费用。

除此之外，丰树通过在康达大厦及港湾中心提供场地赞助或租金减免，以实地支援其他慈善活动。

## 员工参与

集团为达成全方面的企业社会责任计划，积极鼓励员工参与，使计划对社会影响更深远。除了员工对*Shaping & Sharing*计划的捐助，丰树还跟全国志愿服务与慈善中心合作，通过在丰树商业城举办的午餐会谈，在员工和志趣相投的业务伙伴之间传递志愿服务精神。

作为2011年11月国际义工日的其中一个环节，丰树志愿者在丰树商业城组织了一次献血活动。这次活动与可口可乐公司和新加坡红十字会共同举办，主要对丰树员工及亚历山大区的租户开放。丰树提供丰树商业城场地作为献血中心，而其志愿者献血或提供现场后勤服务。活动持续两天，共有160人参与献血，比红十字会的目标超出15%。献血活动结束后，丰树员工又在圣诞节期间慷慨解囊，为附近的亨德申老人院捐赠食物和家居用品。亨德申老人院是一个贫困老人收容所，也是老年人活动中心。

这些努力无不体现了丰树的精神——树立社会意识与环保意识，长远来看，必将有助于集团业务的可持续性发展。



2011年，丰树与可口可乐公司和红十字会在丰树商业城举办献血活动。

“集团发起了各种海外企业社会责任计划，在拓展区域业务的同时也在各所在地参与当地的社会活动。”



丰树董事马家和先生（右）代表丰树将捐款交予贫穷病患扶助会主席Tran Thanh Long先生（左）及贫穷病患扶助会监管部主任Nguyen Thi Nghia女士（中）。

# 奖项与赞誉

## 2011年

新加坡AsiaOne  
AsiaOne最佳选择奖项 — 优胜者  
最佳购物中心  
怡丰城

新加坡建设局  
绿色标志白金奖  
港湾中心

新加坡建筑师学会和国家公园局  
空中绿意奖 — 优秀奖  
丰树商业城

新加坡景观行业协会  
2011年LIAS杰出大奖金奖  
(商业楼分类)  
丰树商业城

欧洲建筑艺术设计和城市规划研究中心与  
芝加哥建筑设计博物馆  
2011年绿色优秀设计奖(绿色建筑分类)  
丰树商业城

新加坡建设局  
通用设计银奖  
丰树商业城

新加坡建设局  
绿色标志白金奖(办公室室内分类)  
丰树产业私人有限公司

新加坡标新局  
新加坡服务素质级鉴定证书  
怡丰城

印度购物中心时讯杂志  
全球十大必往购物中心  
怡丰城

世界不动产联盟新加坡分会  
FIABCI新加坡房地产奖  
(可持续发展项目分类)  
丰树商业城

弗若斯特沙利文  
2011年弗若斯特沙利文  
亚太区年度最佳物流开发商奖  
丰树物流信托管理有限公司

新加坡Expat Living杂志  
Expat Living 2011年读者之选 — 第三名  
(购物中心分类)  
怡丰城

Preqin公司  
前五名表现持续良好的封闭式私募房地产  
基金管理商  
丰树产业私人有限公司

新加坡公用事业局  
水资源之友奖  
Bank of America Merrill Lynch  
HarbourFront大厦

新加坡证券投资者协会  
SIAS投资者之选大奖 — 第二名  
2011年最透明公司奖(新发行分类)  
丰树商业信托

## 2010年

新加坡建设局  
绿色标志金奖  
亚历山大零售中心

新加坡公用事业局  
节水建筑认证  
港湾大厦一和二

亚洲国际房地产投资交易会  
MIPIM Asia 大奖 — 三大绿色建筑  
丰树商业城

新加坡Trane  
Trane节能先锋奖  
丰树商业城

新加坡国家艺术理事会  
艺术之友奖  
丰树产业私人有限公司

新加坡市区重建局  
URA旧建筑修复工程奖  
圣詹姆士发电厂

新加坡建设局  
绿色标志金奖  
Tata Communications Exchange大厦

美国绿色建筑认证研究院  
美国绿色建筑能源与环境设计先锋金奖  
Tata Communications Exchange大厦

新加坡建设局  
优秀建设奖 — 优异奖  
The Beacon

新加坡TimeOut 杂志  
TimeOut 2010年新加坡最佳之选奖项 —  
第二名(购物中心分类)  
怡丰城

新加坡AsiaOne  
AsiaOne最佳选择奖项 — 三大购物中心  
怡丰城

新加坡Expat Living杂志  
Expat Living 2010年读者之选 —  
第二名(购物中心分类)  
怡丰城

香港绿色建筑议会及环保建筑专业议会  
2010年环保建筑大奖  
(既有建筑分类 — 香港及亚太区)  
又一城

香港特别行政区壹周刊  
2010年服务第壹大奖(购物中心分类)  
又一城

新加坡商业时报  
新加坡企业大奖 — 最佳房地产投资信托  
基金和商业信托年度报告(银奖)  
丰树物流信托

# 分支机构

## 新加坡

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

## 中国

上海  
上海丰树管理咨询有限公司  
上海浦东新区张扬路500号  
华润时代广场办公楼  
14楼ABCDE单元  
邮编200122  
电话: +86 21 5836 7177  
传真: +86 21 5836 7100

## 北京

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

## 广州

广州丰树华新企业管理咨询有限公司  
广州市天河区林和西路3-15号  
耀中广场B座, 2114-2115单元  
邮编510610  
电话: +86 20 3839 2947  
传真: +86 20 3801 0334

## 香港特别行政区

丰树香港管理有限公司  
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

新德里  
Mapletree India Management  
Services Private Limited  
436, Regus Level 4,  
Rectangle No. 1,  
Commercial Complex D4, Saket,  
New Delhi 110017, India  
电话: +91 11 4051 4051  
传真: +91 11 4051 4052

## 孟买

Mapletree India Management  
Services Private Limited  
Level 8, Vibgyor Towers  
Bandra Kurla Complex,  
Bandra East  
Mumbai 400051, India  
电话: +91 22 4090 7000  
传真: +91 22 4090 7070

## 班加罗尔

Mapletree India Management  
Services Private Limited  
#230, Level 2, Prestige Omega,  
No. 104, EPIP Zone, Whitefield,  
Bangalore 560066, India  
电话: +91 80 4060 0859  
传真: +91 80 4060 0700

## 马来西亚

吉隆坡  
Mapletree Malaysia  
Management Sdn. Bhd.  
A-18-5, 18<sup>th</sup> Floor,  
Northpoint Office, Mid Valley City,  
1 Medan Syed Putra Utara  
59200 Kuala Lumpur, Malaysia  
电话: +603 2283 3128  
传真: +603 2283 6128

## 越南

胡志明市  
Mapletree Vietnam Management  
Consultancy Co., Ltd  
18 L2-1 Tao Luc 5 Street (VSIP II)  
Vietnam-Singapore Industrial Park II  
Binh Duong Industry-Service-Urban  
Complex, Hoa Phu Ward,  
Thu Dau Mot City  
Binh Duong Province  
Vietnam  
电话: +84 650 3543 688  
传真: +84 650 3767 678

## 日本

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

## 韩国

首尔  
Mapletree Korea Management Co., Ltd  
21/F Seoul Finance Center,  
84 Taepyeongro 1-ga, Jung-gu,  
Seoul 100-768, Republic of Korea  
电话: +82 2 3782 6925  
传真: +82 2 3782 4555

# 丰树产业私人有限公司

10 Pasir Panjang Road, #13-01  
Mapletree Business City  
Singapore 117438  
电话: +65 6377 6111  
传真: +65 6273 2753  
[www.mapletree.com.sg](http://www.mapletree.com.sg)

公司注册编号: 200010560E



maplētree