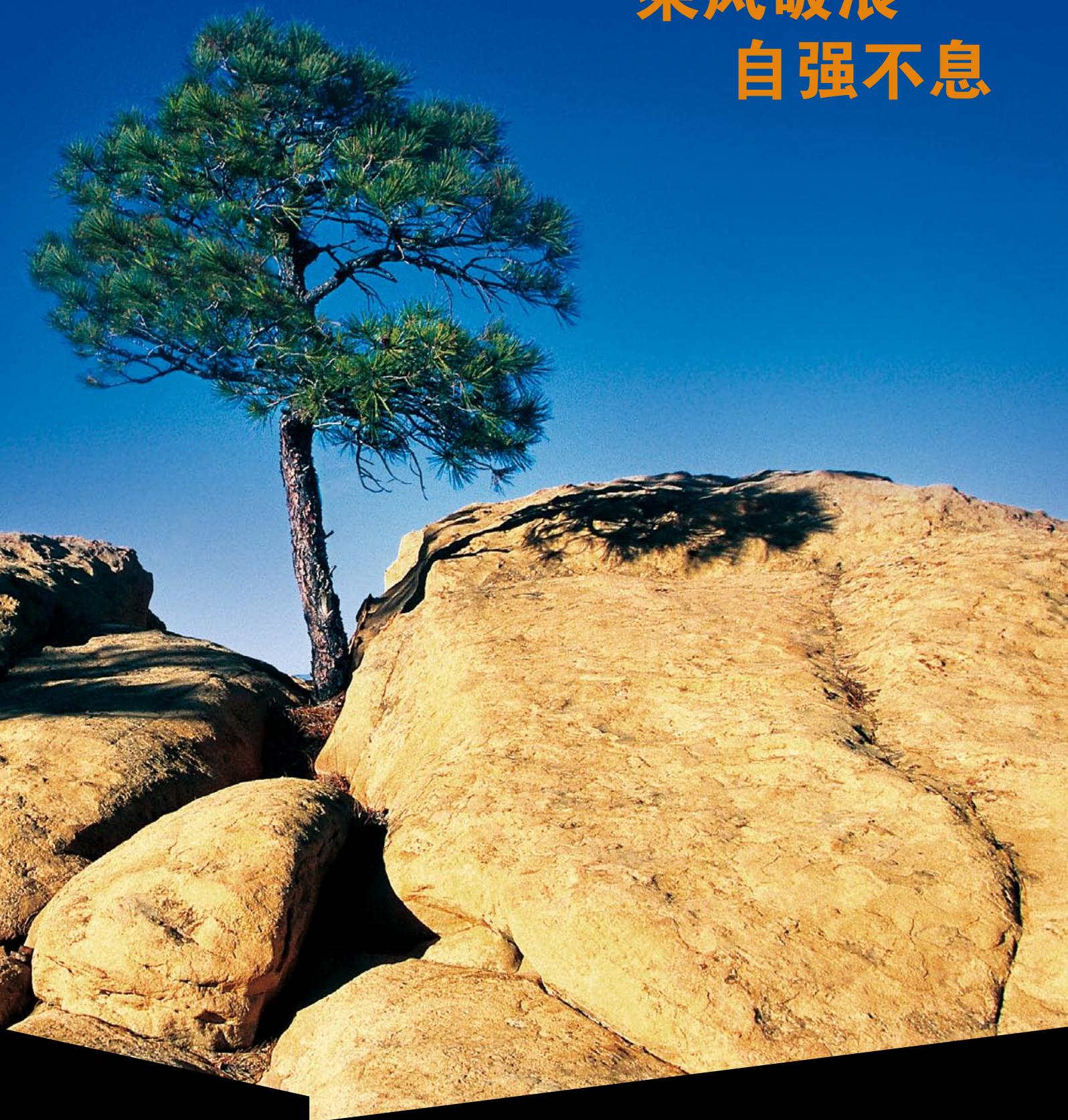


乘风破浪 自强不息



maple^{tree}
shaping & sharing

2009年常年报告
丰树产业私人有限公司

公司概况

总部位于新加坡的丰树产业是亚洲房地产行业的领导者。我们的房地产资产总值，包括自拥和托管的，已经增长到118亿新元。这包括办公楼、物流、工业、商业园和零售 / 生活物业为主。我们的泛亚商业网络涵盖新加坡、中国、香港、印度、日本、马来西亚和越南。

我们的目标是成为亚洲领先的房地产资本管理公司，通过与商业伙伴和客户的合作，优化我们的资产组合、扩大我们的受托管理资产。我们深信丰树产业在管理房地产和运用先进财务技能方面具有专业的知识，并将为我们的合作伙伴从房地产投资中实现更高回报。

目录

乘风破浪 自强不息	001
我们的成长故事	001
我们的区域运营机构	003
主席致辞	004
董事会	010
执行管理委员会	012
中国首席管理人员	013
年度回顾	014
财务及业务回顾	
• 财务回顾	017
• 业务回顾	034
房地产资产组合	042
海外分支机构	044
奖项和赞誉	

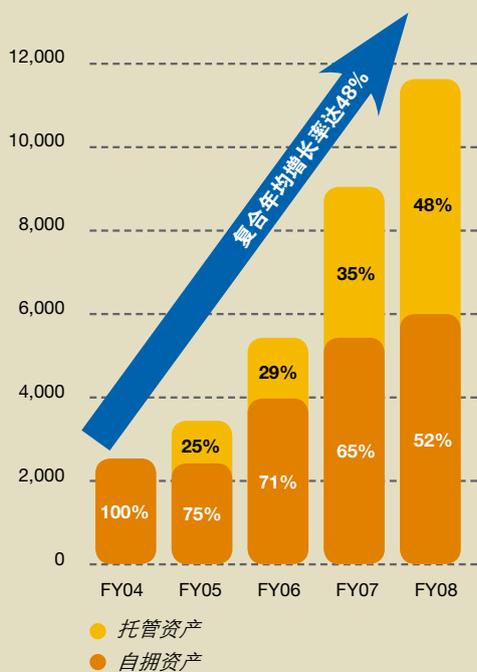
乘风破浪 自强不息

自2004年开始采用管理服务收入 and 私募股权为主的资产管理模式以来，集团的房地产资本管理业务取得了强劲有力的增长。这套成功的商业模式不仅让集团过去几年的业务蒸蒸日上，也使我们能够扩大营运和业务，并在2008财政年取得丰收。

我们的成长故事

过去**五个年头**，
我们取得了
飞跃式的增长。

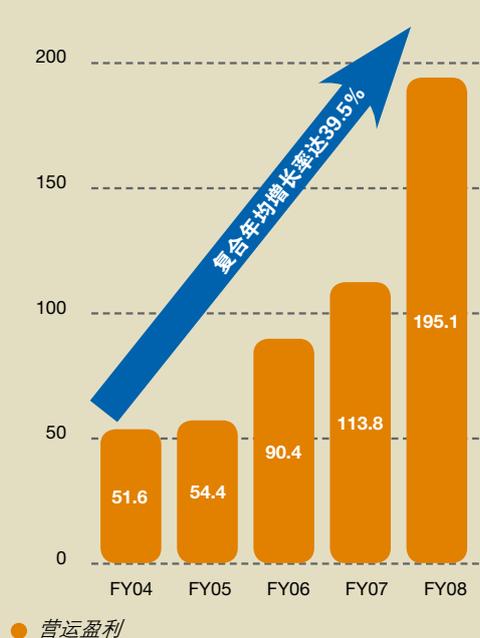
房地产总资产 (百万新元)



所拥有和管理总资产增长

379%

营运税后盈利和股东应占利润 (百万新元)

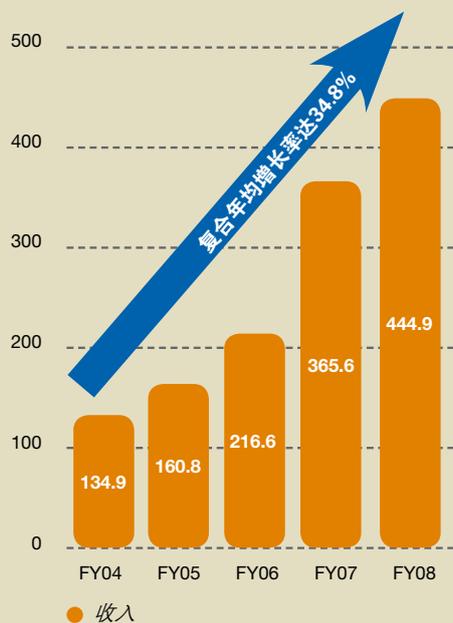


营运税后盈利和股东应占利润增长

278%

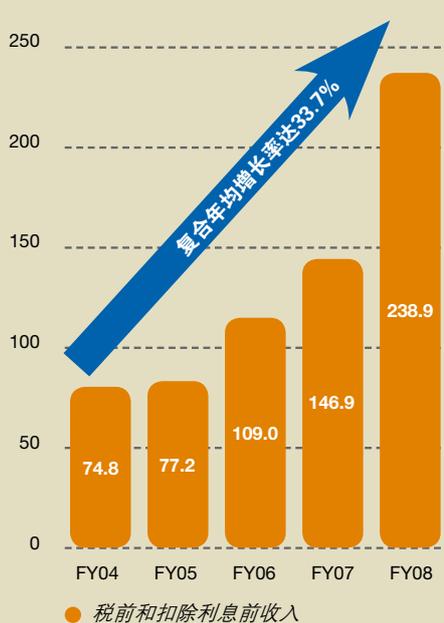
我们的成长故事（续）

收入总额 (百万新元)



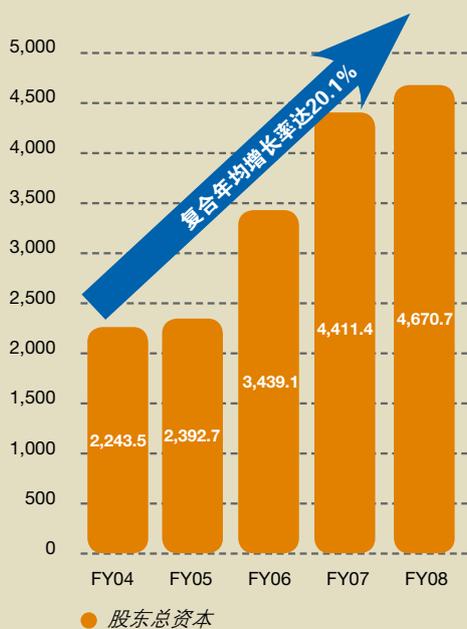
收入总额增长
230%

税前和扣除利息前收入 (百万新元)



税前和扣除利息前收入增长
219%

股东总资本 (百万新元)



股东总资本增长
108%

我们的区域运营机构

自2004，集团不断拓展，除了新加坡总部，现已在其他亚洲城市开设了九家分支机构，从而强化了其区域平台。



主席致辞

乘风破浪 自强不息

全球市场在2008年爆发了前所未有的经济动荡，这场经济风暴从2007年底开始，并在2008年下半年急剧恶化，导致全球信贷紧缩。这次的危机造成全球经济同步衰退。之前出现大幅度经济增长的亚洲，也因此受到影响。

“ 集团的业务能取得强劲的表现，原因在于我们经营业务的弹性和活力，包括把重点放在房地产基金管理的资本管理业务、投资在具有增长潜力的亚洲新兴市场，以及成片开发大型项目的能力。”



逆境突破 表现优异

尽管全球经济环境极具挑战性，我们仍然在动荡的经济格局中继续取得增长，并在2008财政年交出了优异的成绩单。

集团的收入从前一年的3.656亿新元增至4.449亿新元，增长了22%，并取得2.103亿新元的税后盈利和股东应占利润（股东应占利润）。股东应占利润的年度同比下降，由于2007财政年有8.78亿新元的例外重估收益。在业务营运方面，我们取得了1.951亿新元的更高营运股东应占利润，这比2007财政年所取得的1.138亿新元的营运股东应占利润，增加了8,130万新元。

集团的业务能取得强劲的表现，原因在于我们经营业务的弹性和活力，包括把重点放在房地产基金管理的资本管理业务、投资在具有增长潜力的亚洲新兴市场，以及成片开发大型项目的能力。

在这个重点策略下，我们的房地产资产总额，包括集团所拥有和受托管理的资产，由2007财政年的89亿新元增加到今天的118亿新元。其中大部分增长来自于我们的托管资产，从31亿新元增加到2008财政年的56亿新元。这项增长是来自于集团于2008财政年所推出的两个新的基金—丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust）和丰树印度中国（Mapletree India China）基金。

我们的营运策略为股东取得了很好的回报。集团的年度同期投资资本回报率¹从2004财政年的2.1%，逐年提高到2008财政年的7.0%。

建设富有活力的企业

在2004年，我们决定将一个总部设在新加坡的传统房地产公司，发展成为以亚洲为重点的私募基金增长模式。这项决定使集团逐年保持持续增长，并进一步扩大我们的业务和企业。

这模式也让我们在当前的环境下，提升业绩，并带给集团巨大的动力。特别是当我们一直不断地尝试投资不同的市场、领域和资产类型，提供一个稳定的经常性基金管理费和租金收入，这都有助于我们在发生重大动荡的时刻，巩固我们的业务。

通过我们对资本和流动资金的积极主动的管理，我们累积的获承诺贷款已超过我们现有承诺项目所需的资金，足够提供大量的财政灵活性，让集团在全球经济下滑的时刻，寻找新的商业机会。

截至2009年3月31日，集团拥有超过20亿新元的未提用银行贷款，以及4.37亿新元的现金款项。除此之外，集团的中期票据计划可发行量为15亿新元。我们也根据市场需求，审慎地分期发现有项目以保留现金，并同时确保取得最大的回报率。

我们的财务实力、获取资本的管道，以及我们在不同地域的投资

组合和经验丰富的管理团队，加强了我们的稳定性和灵活性，不仅能适应不断变化的经济环境，而且能保持长期持续的发展经营。

主要发展动态

新加坡投资项目 – 港湾城区

新加坡的投资组合在2008财政年的表现良好，是集团总收入的主要来源之一。我们的园区发展策略，特别在港湾城区的发展计划中，加入了具有整体吸引力的“工作，生活和休闲”元素的环境，增强了每个资产的发展，使港湾城区成为商务和休闲活动的最佳选择。通过对资产的重建，我们从更好的租金收益里获得了良好的投资回报。

集团也从最新完成的办公楼开发项目—2008年7月完成的Merrill Lynch HarbourFront获利。为了减低风险，我们在该开发项目完成之前，就开始租赁招商。因此，这一资产几乎是在刚建设完成，就开始贡献收入。

一旦市场条件改善，集团将把沿着滨海的剩余地段，发展成高档办公楼。其独特的滨海位置、灵活和高效的无柱楼面板，以及具有环保特色的优质空间，将使Mapletree Lighthouse成为我们众多优质项目中的一颗明星。我们预期在圣淘沙名胜世界（Resorts World）于2010年竣工时，它的六个度假村、赌场和其他旅游景点如环球影城，将使港湾城区变得更加充满活力，并成为商务和休闲活动的首选。

¹ 投资资本回报率的计算方法是把营运税后盈利和股东应占利润，除以集团为未兑现重估收益或其他非现金流项目而调整的股东权益。

主席致辞

亚历山大区

为发挥亚历山大区的价值，集团将把丰树商业城（Mapletree Business City）发展成为一个最先进的综合商业城区。

由于靠近中央商业区，加上拥有高规格的建筑和全面的人性化设施，丰树商业城的开发项目吸引了不少潜在租户。近年来，商业活动由中央商业区往外移的趋势明显，使港湾城和亚历山大区的发展更增加了不少优势。

丰树商业城已经取得35%的租赁承诺。主要租户包括跨国企业，如汇丰银行（HSBC）和联合利华（Unilever）。集团有信心在项目于2010年中完成之前，能够把多数的商业空间租赁出去。

位于安顺路的新办公楼开发项目进展顺利。设计上提供最高标准运作效率与创新节能特性以及甲级规格的丰树安顺大厦（Mapletree Anson）开发项目，已经达到建设局所定下的绿色标志白金奖的规格，并将于2009年7月封顶。

集团计划把港湾城和亚历山大区的重建资产组合，设立一个新的房地产投资信托基金—丰树商业信托（Mapletree Commercial Trust），并且会在市场条件变得更加有利时推出上市。与此同时，我们正专注于为丰树商业信托的未来发展准备一些优质资产。这些可能包括丰树商业城、丰树安顺大厦以及Mapletree Lighthouse。



坐落在亚历山大路的综合商业城区—丰树商业城，凭着突破的生态实践获得建设局绿色标志白金奖。

物流资产组合

尽管面对全球市场环境的严峻挑战，集团的物流业务仍然表现良好。丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust / 丰树物流）的全年收入为1.849亿新元，可分配数额为9,740万新元，比起2007年²，分别增长了30.5%和35.6%。

在基金管理方面，集团在物流地产业务上，取得了2,970万新元的收入，比前一年增长了220万新元。丰树物流的资产也从2007年底的24亿新元增加到2008年底的超过29亿新元。

2008年对于包括丰树物流信托在内的所有新加坡房地产投资信托基金（Singapore REIT），都是艰难的一年，基金单位价格在全球性金融市场不稳定的时刻下滑。丰树物流通过发售附加股的计划，筹集了6.067亿新元的资金，从而加强其资产负债表，并改善其财务灵活性，满足再融资需求。

为了展示我们对丰树物流信托的长期增长潜力具有信心，集团认购了其他单位特有者没有行使认购权的附加股单位，使我们在丰树物流的间接股权从30.2%增加到46.9%。我们相信，丰树物流强大的资产负债表将能够助它成功抵御经济风暴，并且有望取得更高的增长。

² 丰树物流信托的财政年是从1月1日至12月31日。

作为丰树物流的发起人，集团目前将继续在中国、越南和马来西亚的物流地产开发项目。这些项目将归入集团的租金收入，直到全球金融和经济条件改善，物流信托可在增值的前提下作出收购。

工业地产

在本年度里，集团管理的工业物业资产从2007财政年的1亿新元增加到18.7亿新元，增长了近18倍。我们同时取得了更高的管理服务收入，金额达到1,540万新元。管理服务收入主要是来自一个新的基金—丰树工业信托。该基金成立于2008年7月，持有从裕廊镇管理局集团收购的价值17亿新元的工业物业。

尽管新加坡的经济在2008年下半年进入衰退，丰树工业信托所持有的物业资产依然取得了约90%的总体出租率，续租率良好，达到了90%。作为公司的资产增值方案的一部分，我们已从本年度开始，对其中部分物业进行更新改造。

集团的另一个泛亚洲私募房地产基金，主要投资于亚洲各地工业地产的丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund），其承诺投资资本金总额3.1亿美元，已投资了将近80%。该基金已完成了在新加坡、中国和马来西亚，总额为3.85亿新元的三个工业物业的收购，另外还有4个

分别在新加坡、马来西亚和日本，总金额为2.68亿新元的投资项目，有待完成。

丰树工业基金投资结束后，我们计划开始筹建一个后续基金—丰树工业基金II，继续进行投资，做足为集团管理的工业物业资产上市的准备工作。

区域投资

在2008年，集团把其海外投资业务整合到区域投资部，并把重点放在亚洲的新兴市场。尽管全球经济放缓，但是中国和印度由于人口众多，消费群庞大，经济因此更具弹性，其国内需求，可以帮助这些大型市场缓解它们被全球经济放缓所受到的冲击。集团将把重点放在中国和印度，而越南则是第三个主要的市场。

发展重点-印度和中国 丰树印度中国基金

集团于2008年8月为丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund / 丰树印中基金）筹集了11.57亿美元的承诺资本金。这是一个以总回报为重点的基金，主要投资于印度和中国的商业、住宅或综合开发项目。

迄今为止，丰树印中基金在中国已有四个投资项目获得批准，计划投资资本金为3.28亿美元。项目包括：位于北京的丰树大厦、位于西安的丰树未来城、位于广东省的富丰新城，以及位于成都的一个综合开发项目。

我们在中国和印度的储备项目是非常健全的。在当前的经济环境下，丰树印度中国基金拥有雄厚的资本来进行投资是非常幸运的，它已准备好抓住时机，在这两个国家投资和收购境况不佳的房地产公司的项目。

发展重点-马来西亚 联昌国际-丰树房地产基金1&2

联昌国际-丰树房地产基金1（CIMB-Mapletree Real Estate Funds/联昌丰树房地产基金）是我们和马来西亚首屈一指的银行联昌国际共同管理的合资房地产基金，该基金总投资承诺为4亿令吉，其中大部分已投资在马来西亚的房地产。基金投资团队正在为剩余的资金寻找投资良机，并计划开始建立联昌丰树房地产基金2。联昌国际和丰树产业将分别为联昌丰树房地产基金2注入1亿令吉的种子资金。

主席致辞



丰树商业城@平阳，丰树在越南的第一项综合项目，包括单层的商业空间和多层的商业园空间。

发展重点-越南

越南的具有竞争力成本结构有利于提供长期增长潜力。由于越南的制造业、办公楼、零售业和住宅用地的需求不断增长，我们正在这些方面开拓投资机会。

集团计划开发一个占地75公顷的商业园，并命名为丰树商业城@平阳（Mapletree Business City @ Binh Duong）。这一项目的建设将于2009年开始，并将随着市场的需求，分期开发，以获取最大投资回报。

集团同时与西贡合作社签署了一份谅解备忘录，将在胡志明市的

第七区开发一个综合商业项目。该项目预计将在2009年中旬签署合约。与此同时，我们正在当地寻找更多的资产，一旦拥有显著的良好资产组合，我们将推出一个新的越南基金。

资本管理

建立强大的资本管理能力，以及我们在房地产领域的专业知识，是我们的发展战略中一个重要的基石。成功地实施这一特定的发展战略，将为集团带来稳定和持续增长的管理服务费收入³和房地产运营收入，在整个房地产周期里提供一个持续发展的商业模式。

近年来，我们在这个领域里取得了显著的增长，管理服务费收入对整个集团的贡献，从2005财政年度的800万新元，增加到2008财政年度的7,640万新元，增幅近九倍。

迄今，我们独立管理和联合管理两个上市的房地产投资信托 – 丰树物流信托和力宝 – 丰树印尼零售信托（Lippo-Mapletree Indonesia Retail Trust），后者是和印尼Lippo Karawaci集团共同管理的。我们还管理了四个私募房地产基金 – 丰树印中基金、丰树工业基金、丰树工业信托

³ 管理服务费收入包括联营公司管理服务费收入的份额。



和联昌丰树房地产基金1，最后一个和马来西亚的联昌国际共同管理。截至2009年3月为止，集团所管理的房地产投资信托和私募房地产基金的资产总值达到56亿新元，在过去一个财政年度里，增长了80%。

管理服务收入³对集团的贡献从2007财政年的3,690万新元，增加到2008财政年的7,640万新元，增幅为107%，这反映了我们在资本管理特许经营的成功运作。这部分的增长，有很大部分是来自于我们在2008年成功推出的两个新的私募房地产基金—丰树印中基金和丰树工业信托，使我们的私募房地产基金的管理服务费收入从2007财政年的

810万新元，增加到2008财政年的3,740万新元，增长近四倍或361%。

集团将继续把重点放在加强我们在亚洲的资产管理业务，同时也计划在不同的业务平台发起更多的房地产基金。我们预期，资本管理的相关收入将与我们整个业务的发展同步增长。

企业的社会责任和人才管理

在丰树，我们相信持续发展是我们继续取得成功的关键。我们努力把企业责任感和有利于环境可持续发展的理念应用于我们所有的开发项目中。该实践使得丰树的开发项目赢得了诸多奖项—如怡丰城获得新加坡建筑师学会和国家公园局颁发的空中绿意奖（SIA-NParks SkyriseGreenery Award）和建设局所颁发的通用设计（Universal Design Award）银奖，丰树商业城和丰树安顺大厦获得建设局颁发的绿色标志白金奖，Merrill Lynch HarbourFront获得的绿色标志金奖。

丰树集团还致力于回馈社会，通过我们的定期食品分配计划、儿童出游日，以及返校计划等，帮助老年人、残疾人士和贫困儿童。在目前经济衰退的时期，集团计划增加对这些弱势群体的帮助。

我们相信，我们的人才、献身热忱和专业精神是丰树集团在面对许多挑战，仍能取得成功的关键要素。我们通过提供海外办事处

工作轮岗的机会，以及借调到我们在亚洲的合资伙伴，来协助我们的人员对跨区域性的挑战做好准备。集团注重人才培育和储备，并发掘和培养有潜质的员工来承担集团内的领导职务。

展望未来

2009年的经济前景很可能继续面临严峻的挑战。然而，集团在财务上实力雄厚，具有高质量和多元化的收入基础等优势，使我们可以抓住和充分利用任何可能出现的机会。我们的人才、资产、经验和动力，可以让我们在这场全球性危机中脱颖而出，并比任何时候都更坚强。

这是充满挑战性的一年，我衷心感谢我们的董事会成员的宝贵贡献，特别是黄钢城先生，他将在2009年8月卸任董事会董事的职务。自黄先生2006年2月加入董事会，他勤勉地履行了董事的职责，我们对此铭记在心。我谨代表董事会和管理层，感谢他在过去几年里所做的重大贡献，并祝愿他一切顺利。

我还要感谢所有雇员、合作伙伴、客户和股东们给予丰树的长期支持。我坚信，经过多年来所建立的坚实的基础、强大的合作伙伴和专业的团队，将能帮助我们安然渡过这段动荡时期，并且为未来的发展创造机会。

郑维荣 主席

董事会



从左到右

马家和 (董事), 邱运康 (执行董事), 郑维荣 (主席),
王明明 (董事), 黄钢城 (董事), 李崇贵 (董事), 曾荫培 (董事)

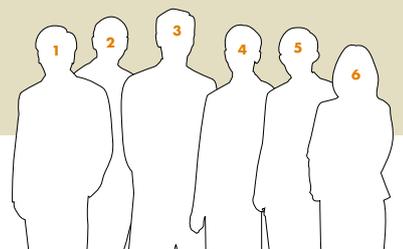


执行管理委员会



从左到右

- | | | |
|--|--|---|
| <p>01 蔡兆才
首席投资官
(区域投资管理),
总裁(丰树物流信托)及
执行管理委员会委员</p> | <p>03 邱运康
总裁及执行管理委员会主席</p> | <p>05 潘国金
总裁(工业房产)及
执行管理委员会委员</p> |
| <p>02 陈文隆
首席营运官, 总裁
(新加坡投资)及
执行管理委员会委员</p> | <p>04 黄民雄
首席财务总监及
执行管理委员会委员</p> | <p>06 黄良敏
高级副总裁
(企业策划与投资联系)及
执行管理委员会秘书</p> |



中国首席管理人员

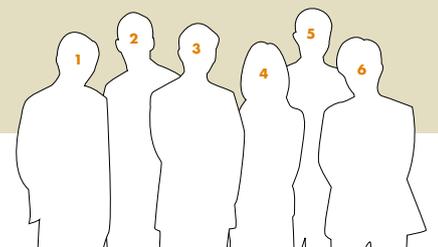


从左到右

- 01 卢仕**
首席执行官，中国
- 02 吴少聪**
总经理（投资），
区域投资管理，中国

- 03 隋淑铭**
总经理，（资产管理
和企业促销投资），
区域投资管理，中国
- 04 洪清兰**
总经理，丰树物流信托
管理，中国

- 05 黄迅海**
总经理（工业房产），
中国
- 06 冯雁**
副总经理（中国南方），
区域投资管理，中国



年度回顾

2008年4月

- 本集团所推出的丰树印度中国基金（丰树印中基金），在第一次认购截止时取得6亿美元的投资承诺。丰树印中基金在2008年8月的认购截止时，共获得11.57亿美元的总投资承诺。丰树印中基金开发的首两个项目，分别是位于西安碑林区的未来城，以及位于北京中央商务区的丰树大厦。作为一个提供住宅和高尚生活的综合开发项目，未来城的总开发价值约为1.46亿美元，而丰树大厦的投资价值约为1.276亿美元。
- 以马来西亚为开发对象的联昌国际 - 丰树房地产基金1（联昌丰树房地产基金1）（与马来西亚领先商业银行联昌国际联合管理），与马来西亚私人发展商 - Peter's Holdings 签署了一项协议，在八打灵再也（Petaling Jaya）发展拥有225个单位的Papillion Desahill公寓住宅项目。
- 怡丰城为其商业租户的员工推展以客为先的培训计划，展现了怡丰城所推行的一系列优质服务计划。总理公署

部长林瑞生先生为这项活动主持了推展仪式。

- 港湾中心完成了第三层楼面零售空间的翻新计划，增加了25间新店铺。2008年12月，一楼新增了面积达580平方米的回教食阁。翻新计划为港湾城的访客带来全新的刺激和绝佳的购物体验。

2008年5月

- 丰树的泛亚工业基金 - 丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund），通过总值8000万令吉的出售和回租计划，收购柔佛科技园租户Classic Advantage的一栋工业房产。
- 丰树印中基金签署协议，开发其在中国的第三个项目 - 在广东省佛山市的南海区面积达九公顷的综合开发项目，名为富丰新城。作为一个提供住宅和零售商场的综合开发项目，其开发总额约为3.42亿美元。
- 联昌丰树房地产基金1取得了开发令，在马来西亚首都吉隆坡的Sentral地段开发其首个办公楼项目。

2008年6月

- 丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust / 丰树物流）的管理公司 - 丰树物流信托管理有限公司（Mapletree Logistics Trust Management）宣布，以三附加股配四股的比例，发行8亿2110万附加股，每单位价格为S\$0.73。这项计划有助于强化信托的资产负债表，增进财务上的灵活性，并满足其融资需求。

2008年7月

- 丰树和Arcapita集团通过丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust）建立合资伙伴关系，向裕廊集团收购其现有的高楼工业用途物业组成的资产组合，总值17亿新元。Arcapita集团拥有的股份为56.5%，而丰树的有效股权则为32.5%。
- 联昌丰树房地产基金1获得当局批准，重建位于马来西亚八打灵再也（Petaling Jaya）的再也购物中心。这是该基金投资组合中的首个零售开发项目。



南海怡丰城的构想图。



丰树总裁邱运康先生（左），与Arcapita银行执行董事兼全球房地产联合主管Martin Tan先生，透过丰树工业基金，联合收购裕廊集团的工业房产。



2008年7月，丰树首席营运官兼总裁（新加坡投资）陈文隆先生（中心位置）出席丰树莎阿南物流园的动土仪式。

- 作为丰树在马来西亚的第一个物流园区开发项目，丰树莎阿南物流园举行了盛大的动土仪式。
- Merrill Lynch HarbourFront 取得了临时入伙准证。

2008年8月

- 丰树物流完成了其三附加股配四股集资计划，共筹集到6.067亿新元。丰树把其在丰树物流的间接权益从30.2%增至46.9%。
- 丰树印中基金在第二次及最后一次认购截止时，取得了11.57亿美元的总投资承诺。丰树印中基金在中国的第一个开发项目 - 西安未来城的第一座住宅工程举行封顶仪式。

2008年9月

- 丰树印中基金推出了西安未来城第一座住宅单位的销售计划。
- 丰树印中基金完成了位于北京中央商务区内朝阳区摩托罗拉大楼的收购计划，并将它更名为丰树大厦。在资产增值的策略下，这座大楼进行了翻新工程，重新打造成现代化的办公大楼。

- 丰树位于天津东疆港的天津港海丰保税物流园已经完成了第一阶段的工程，这是集团在中国的第二个物流园区开发项目。
- 丰树的自用储备业务 - Lock+Store获得了进一步的扩展。除了丹戎巴葛工业园之外，本集团也在菜市一座面积达25,000平方米的产业项目拓展这项业务。Lock+Store的原概念是将低需求的陈旧仓库面积转为自用储备业务。这是集团顺应不断改变的客户需求，并同时从不具吸引力的资产中发掘出最大价值的创新方案实例。

2008年10月

- 丰树与平阳新镇的主要发展商Becamex IDC签署了一份谅解备忘录，在新镇内发展一个占地75公顷的商业园 - 丰树商业城@平阳。
- 本集团为位于平阳省越南新加坡工业园区内的丰树物流园第一阶段工程举行封顶仪式。这是集团继同样位于平阳省的丰树物流中心之后所开发的第二个越南物流园区项目。

2008年11月

- 丰树工业基金签署了一项协议，以2.053亿人民币收购中国上海宝山工业区内内的Fullshine工业园。于2008年10月竣工的Fullshine工业园，是该基金在中国的第二个工业项目。
- 为庆祝两周年纪念，怡丰城特别出版了题为《City of Waves: VivoCity》的茶几书，其中刊载了怡丰城的设计理念及挑战，以及怡丰城作为新加坡最大零售和时尚生活地标所展现出来的多元性。
- 丰树首个住宅项目The Beacon取得了临时入伙准证。

2008年12月

- 评级机构穆迪投资者服务公司肯定了丰树物流的Baa2评级，并把信托信用展望由负面升级为稳定。这些评级显示了2008年8月所采取的集资计划，显著改善了丰树物流的负债率和资金流动性。



丰树总裁（工业房产）潘国金先生（右），与Becamex IDC企业主席兼总裁Nguyen Van Hung先生，在签署发展越南丰树商业城@平阳的谅解备忘录仪式上交换文件。



2008年11月，丰树董事会主席郑维荣先生（左一）为庆祝怡丰城两周年纪念所出版的茶几书主持推介仪式。

年度回顾

- 联昌丰树房地产基金1与一个马来西亚房地产基金签署了买卖协议，把位于马来西亚吉隆坡一栋22层的商业大楼CP Tower出售给对方，售价为1.7亿万令吉。买卖协议在三个月后落实，使商业大楼的交易顺利完成。根据2005年约1.36亿令吉的购买价格来计算，基金每年取得大约28%的资产回报。
- 联昌国际丰树管理向土地局注册了马来西亚科技园Patimas科技中心的租赁权益。Patimas是在马来西亚交易所上市的信息和通信技术公司，该科技中心为其总部，联昌丰树房地产基金1已在收购和回租的安排下取得其拥有权。
- 丰树已完成其在中国的第三个物流园区开发项目 - 位于江苏省无锡市的丰树无锡物流园。集团也获得了丰树北京机场出口加工区工程项目的土地许可证，这是集团在中国的第五个物流开发项目。
- 丰树获得了丰树商业城@平阳和丰树物流园第三到第六期开发项目的投资证书。

2009年1月

- 丰树印中基金推出西安未来城第二座住宅项目的销售计划。
- 集团将丰树工业信托的2%股份出售给伊藤忠商事公司，价格约为1,500万新元。集团在丰树工业信托的直接股权因此由25.1%减少至23.1%。而作为丰树工业基金的其中一个投资者，集团在丰树工业基金的股权则继续拥有40%的股份，维持不变。

2009年2月

- 丰树安顺大厦举行了封顶仪式。集团是于2007年政府招标时买入这块土地，将它开发成楼高19层的高级办公楼项目。
- 由联昌丰树房地产基金1负责开发的丹戎槟榔别墅，在完成占地240英亩的第一期有地住宅项目之后，获颁实际完成证书，这个项目是和槟城E&O集团及Al Salaam银行合资开发的。

- 丰树工业基金在巴耶利峇信息园为塔塔通信集团量身定制新一代采用最先进的尖端科技的数据中心。当工程在2010年竣工后，塔塔通信交流中心将能满足本地和跨国公司日益增加的外包服务需求。
- 丰树在越南的第三个物流园区开发项目 - 位于北越北宁省的丰树北宁物流园获得由北宁人民委员会颁发的投资证书。
- 在动工七个月后，丰树完成了丰树莎阿南物流园的工程。

2009年3月

- 丰树工业基金完成了以6,150万令吉用出售和回租的方式收购的Tangkai Jaya的计划，这是一个包含了柔佛州淡杯工业区四个工业房产的投资组合。



丰树董事会成员马家和先生从平阳人民委员会主席Nguyen Hoang Son先生手中，接获丰树商业城@平阳和丰树物流园第三到第六期发展阶段的投资证书。左为丰树总裁邱运康先生。



西安未来城住宅项目的构想图。



丰树首席投资官蔡兆才先生，从北宁工业区管理局董事Vu Duc Quyet先生手中，接获投资证书。

财务及业务回顾

财务回顾

损益表 (截至3月31日)

(单位: 百万新元)

	2005 (2004财年)	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)	2009 (2008财年)
营业收入	134.9	160.8	216.6	365.6	444.9
利润 (不包括其它收益、融资成本和联营公司及合资公司的利润分成)	74.8	77.2	109.0	146.9	238.9
其它 (亏损) / 收入	0.1	90.2	1,183.0	1,090.1	(84.9)
可转换、可赎回、累积股息的优先股的股息	(0.3)	(0.1)	-	-	-
融资净成本	(2.8)	(8.5)	(11.4)	(26.0)	(46.8)
联营公司及合资公司的利润成分	1.7	7.8	34.4	74.1	99.8
税和重估盈亏前利润	73.1	76.4	120.0	145.8	276.6
税前利润	73.5	166.6	1,315.0	1,285.1	207.0
所得税的费用	(19.0)	(17.8)	(201.6)	(185.1)	(3.8)
少数股东权益	(2.8)	(4.3)	(39.8)	(59.0)	7.1
股东应占利润 (即: 税后和扣除少数股东权益后的利润)	51.7	144.5	1,073.6	1,041.0	210.3
营运税后盈利和股东应占利润[^]	51.6	54.4	90.4	113.8	195.1

[^] 营运税后盈利和股东应占利润 (营运股东应占利润) 是指集团从各种营运活动所取得的净盈利, 包括房地产租金和销售活动、资本管理服务费收入, 以及房地产相关资产和 / 或证券的投资。投资物业重估收益或亏损、市场价格等值调整, 以及负商誉等并不包括在内。

财务及业务回顾

财务回顾

资产负债表 (截至3月31日)

(单位: 百万新元)

	2005 (2004财年)	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)	2008 (2007财年)	2009 (2008财年)
资产					
投资物业					
– 完成物业	1,993.1	1,830.1	3,716.4	4,610.4	4,660.7
– 重建中物业	-	-	-	318.9	582.9
开发中物业	372.6	602.2	157.7	625.7	758.5
物业、厂房及设备	109.8	100.6	4.4	5.8	7.8
待售开发中物业	-	-	29.8	44.8	-
联营公司及合资公司投资	95.4	284.5	378.4	466.3	1,371.7
现金和现金等价物	112.8	58.5	186.9	441.3	436.9
其它资产	34.8	96.9	59.2	307.7	202.1
资产总额	2,718.5	2,972.8	4,532.8	6,820.9	8,020.6
银行贷款 / 中期债券	272.2	322.2	534.8	1,591.7	2,499.8
递延所得税负债	10.5	10.6	201.8	359.4	326.2
其它负债	122.1	133.7	193.6	251.3	360.0
负债总额	404.8	466.5	930.2	2,202.4	3,186.0
净资产	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6
股东总资本	2,243.5	2,392.7	3,439.1	4,411.4	4,670.7
少数股东权益	70.2	113.6	163.5	207.1	163.9
总权益	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6
净资产价值	2,313.7	2,506.3	3,602.6	4,618.5	4,834.6
调整后净资产价值*	2,313.7	2,506.3	3,790.3	4,970.8	5,154.0

* 在根据新加坡财务报告准则 (Singapore Financial Reporting Standards / SFRS) 准备集团的财务报表时, 集团采纳了投资物业的公允价值模式。根据该模式, 集团的租赁投资物业是按照独立估算师确定的公开市值阐述。集团目前拥有多项租赁物业, 非贸易性质的物业无须纳税。但是, 新加坡财务报告准则规定须按所得税率计算重估金额的递延税。根据过去的趋势, 历年来都没有缴纳相关税款。如无须计提递延税, 那么这些数字将会是净资产值。

财务及业务回顾

财务回顾：财务重点

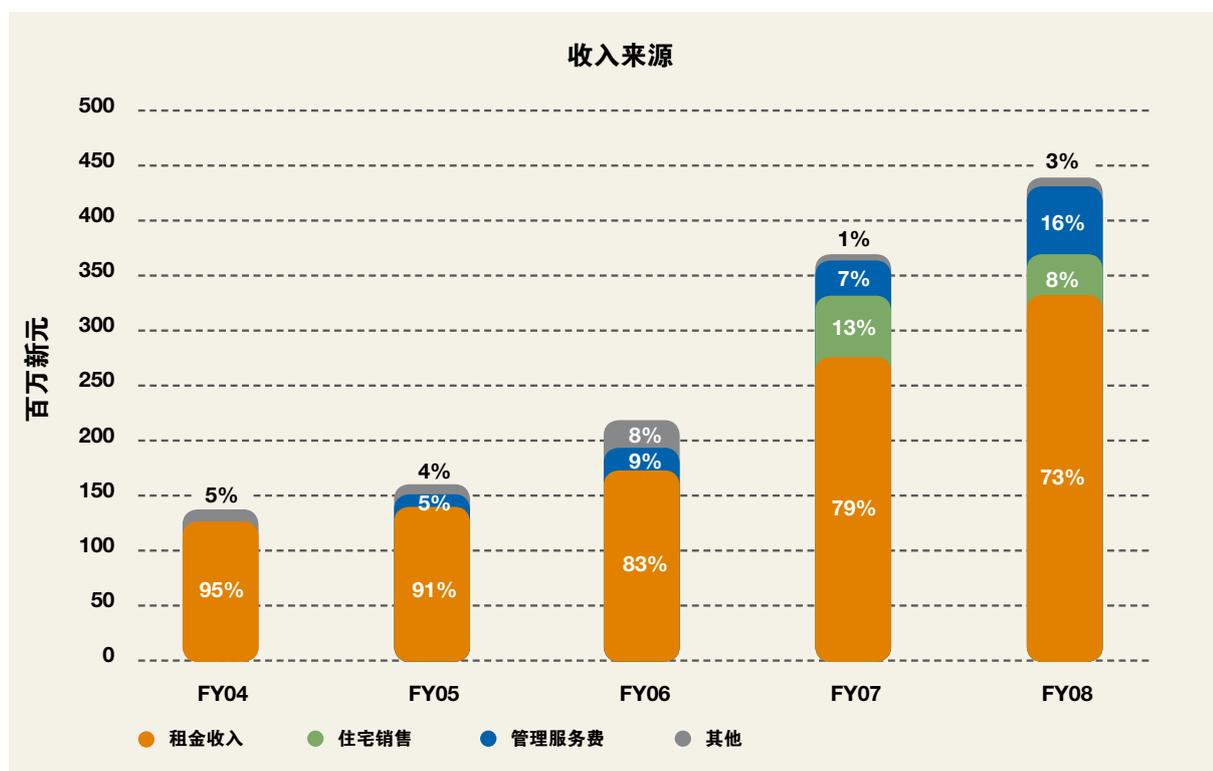
概述

- 在极具挑战性的全球商务市场中，集团仍取得了2.103亿新元的税后盈利和股东应占利润（股东应占利润）。
- 营运股东应占利润报1.951亿新元，比上一财政年（2007财政年）的1.138亿新元，增加了8,130万新元，增幅高达71%。
- 营业收入从2007财政年的3.656亿新元增加到2008财政年的4.449亿新元，增长了22%。新加坡投资物业的租用率和租金利率提高，以及来自新的私募房地产基金的管理服务费收入，带动了收入的增长。
- 营业收入由2004财政年的1.349亿新元，增至2008财政年的4.449亿新元，复合增长率约为每年35%。
- 集团的租金收入在2004财政年占了总收入的95%，而在2005财政年，集团开始了以管理服务费为主的资本管理业务，使营业收入来源变得更加多元化，在2008财政年，管理服务费收入占了总收入的16%，而租金收入则是总收入的73%。
- 集团拥有和管理的房地产资产从2004财政年的25亿新元，增至2008财政年的118亿新元，增长了3.7倍；从5年前的立足新加坡，到今天的跨地域多样化业务，集团目前的开发项目已经横跨亚洲八个国家的超过30个城市。
- 在2008年7月，通过一个私募房地产基金，向裕廊集团收购其现有的高楼工业用途物业组成的资产组合，总值17亿新元。其中丰树的有效股权多达30.5%。
- 于2008年8月，成功推出了以投资在印度和中国这两个亚洲主要新兴经济体的丰树印度中国基金，并筹集到11.57亿美元的总投资承诺。
- 集团的现金储备和未使用的银行信贷通融超过20亿新元，提高了财政的灵活性。在本财政年没有再融资的风险。
- 截至2009年3月31日，经调整的净本债比率为0.4，比起一年前的0.23，反映了集团更有效的资本结构。
- 在2008财政年，业务和投资所取得的稳定现金流量，使2008财政年的利息保障倍数维持在6.1倍，虽然这仍稍低于2007财政年的6.7倍，却还是处于健康水平。
- 为了应对出其不意的利率增长，集团超过50%的债务都属于固定利率。
- 截止2009年3月31日，多元债务组合的平均期限为2.3年。
- 在状况分析和压力测试的辅助下，进行审慎的现金流量规划，确保整体现金周转和财务处在良好的状态。

财务及业务回顾

财务回顾

营业收入



过去五年，集团的营业收入稳健增长，这主要是来自于租金收入和管理服务费收入的增长。集团的租金收入从2004财政年的1.284亿新元，增至2008财政年的3.264亿新元；管理服务费收入则从2005财政年丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust / 丰树物流）在新加坡股票交易所上市时的800万新元，增至2008财政年的7,260万新元。

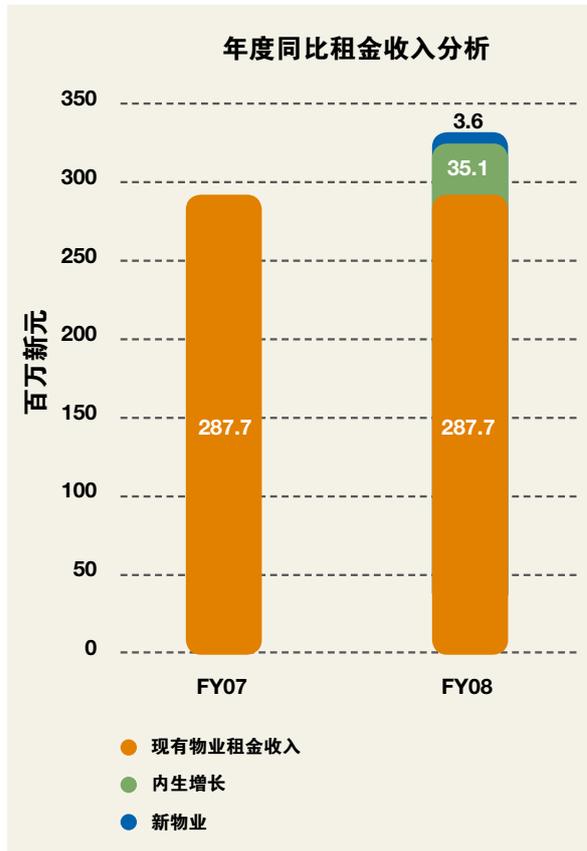
在2008财政年，集团持续通过多元化的收入来源，取得总营业收入的增长。2008财政年的总收入为4.449亿新元，比2007财政年的3.656亿新元增加了7,930万新元，增幅达21.7%。

在积极的资产管理规划下，重点通过改善在新加坡的投资物业的租用和租金率，从而提高了租金的收入。

2008财政年的管理服务费收入增长了160%，达到7,260万新元，这个增长是来自于丰树物流信托的例行管理服务费收入，以及在2008财政年新推出的私募房地产基金 – 丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund / 丰树印中基金）和丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust）。在截止认购时，丰树印中基金筹得了11.57亿美元的总投资承诺，丰树工业信托则筹得了7亿新元的总投资承诺。

The Beacon从2007财政年到2008财政年逐步取得营业收入，在其营业收入较低的情况下，导致集团2008财政年来自住宅项目销售的营业收入贡献减少了23%。随着此项目于2008年11月取得临时入伙准证，它将从下一个财政年起停止为营业收入作出贡献。

年度同比租金收入分析



集团的租金收入仍是总收入的最大来源，在2008财政年的总租金收入为3.264亿新元，占了集团总收入的73%。

在这一年里，我们的港湾办公大楼、港务局大楼、The Comtech和港务局Vista都有良好的租金回涨。港湾中心D大堂的翻新和第三层零售空间的扩充，增加了25个新的可租用店面，不仅使租赁面积增加，也可刺激消费。较高的租用率使现有物业组合的租金收入在本财政年增长了12%。

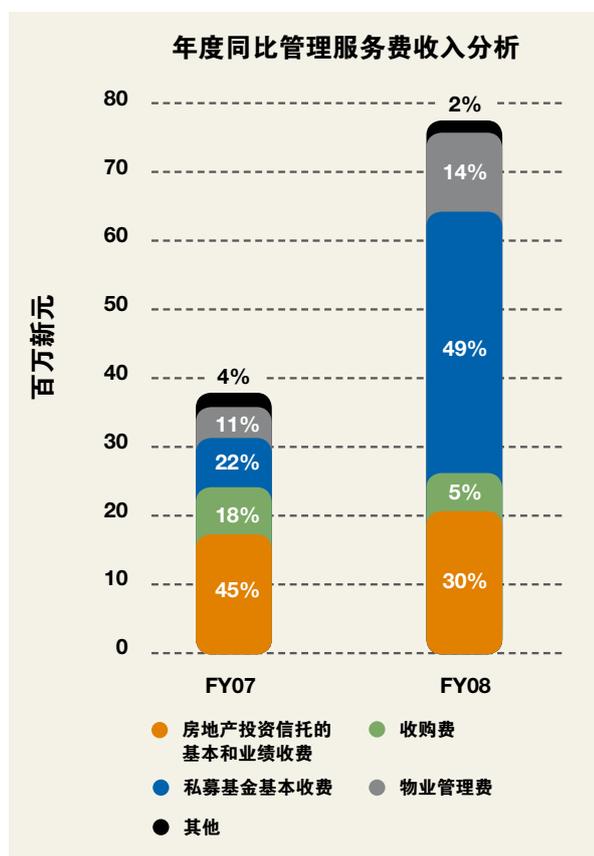
截至2009年3月31日，现有的物业仍保持较高的租用率，约为98%，一年前则是95%。

新办公楼Merrill Lynch HarbourFront也于本年完成。该大楼在动工前就已完全出租给Merrill Lynch，并在2008财政年的四个月营运中贡献了约360万新元的收入。

财务及业务回顾

财务回顾

年度同比管理服务费收入分析



注：管理服务费收入包括联营公司管理服务费收入的份额

在2008财政年，集团继续拓展管理服务费收入和资本管理平台的策略，推出了两个新的私募房地产基金 - 丰树印度中国基金和丰树工业信托。为此，私募房地产基金的管理服务费收入，从2007财政年的810万新元增长了将近四倍至2008财政年的3,740万新元（涨幅达361%）。

由房地产投资信托基金基本和业绩费组成的丰树物流管理收入，2007财政年为1,690万新元，2008财政年则增加到2,220万新元，增幅达31.3%，这主要来自于2007财政年收购的物业的全年贡献，以及因整体增长而获得更高的净资产

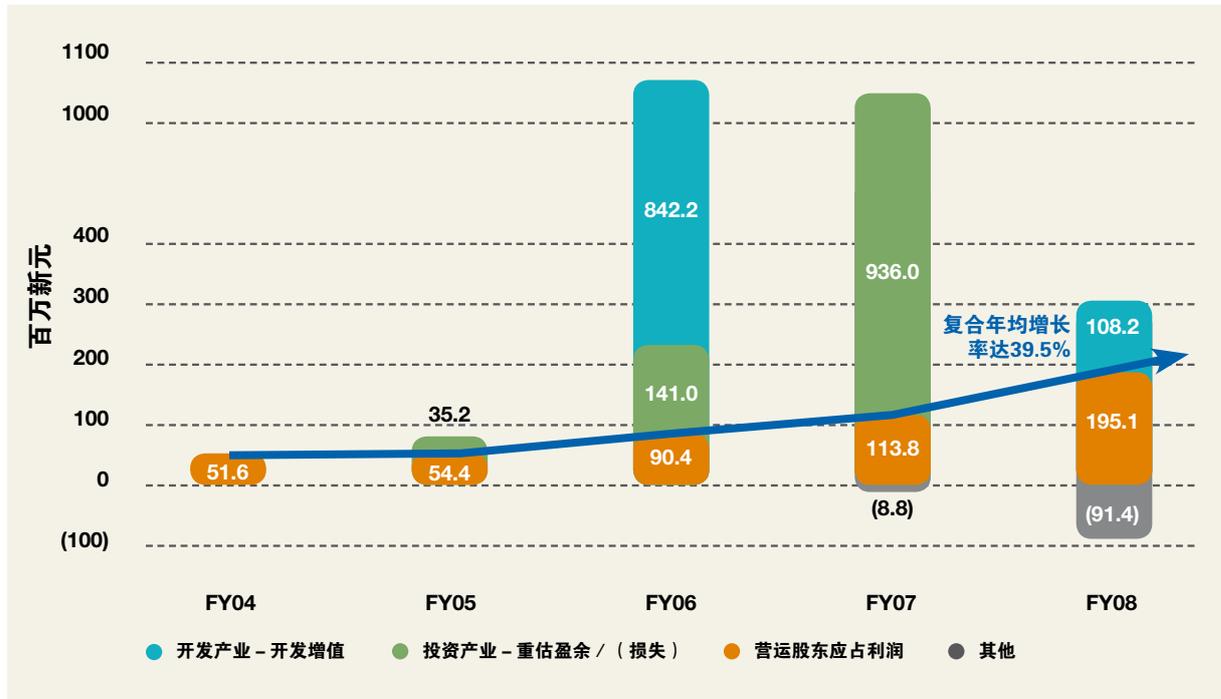


注：管理服务费收入包括联营公司管理服务费收入的份额

收入。2008财政年的收购管理服务费收入下降了43%，这是因为丰树物流在全球经济和金融动荡的时期，把业务重点放在优化收益和现金保留上。

集团的管理服务费收入，包括联营公司管理服务费收入的份额，自2005财政年推出第一项以管理服务费为本的资本管理业务以来，逐年增长。从2005财政年到2008财政年，管理服务费收入从800万新元增至7,640万新元，增幅将近九倍。

收益概况



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

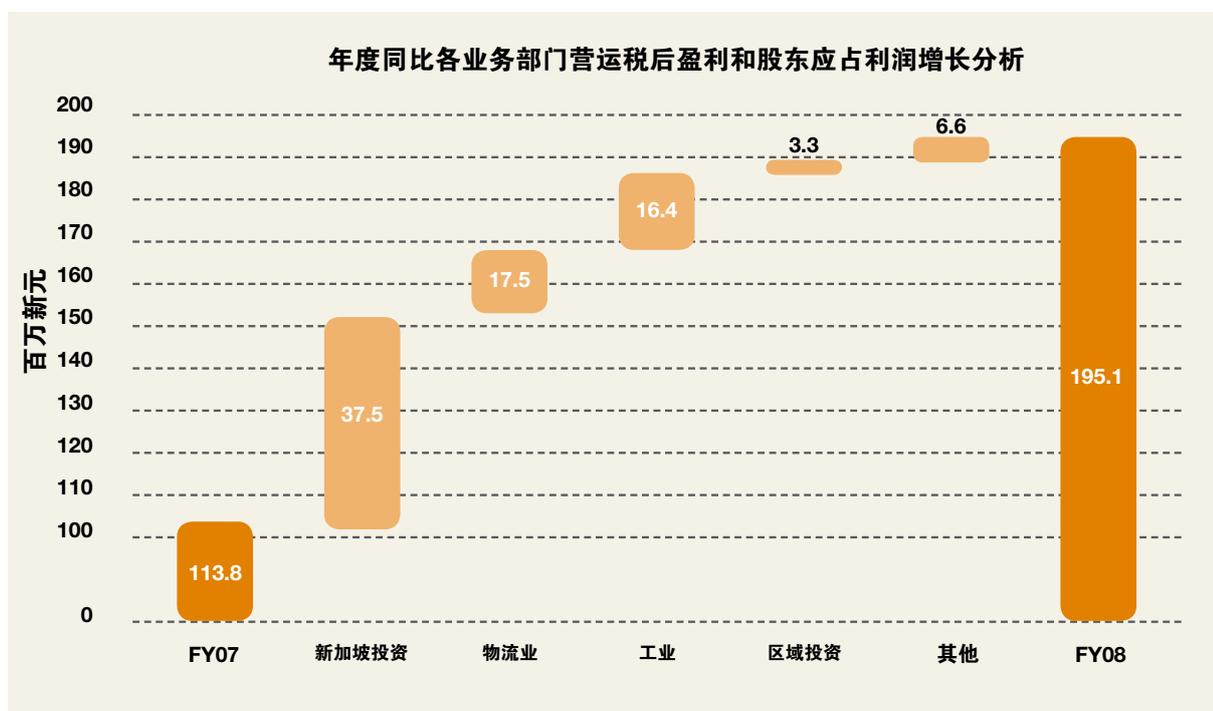
在过去五年里，集团的业务稳步增长，从2004财政年至今，其运营税后盈利和股东应占利润的复合年增长率为39.5%。

此外，集团也在2008财政年从Merrill Lynch HarbourFront工程项目获益，这个项目在完工后取得显著的开发增值，并为集团带来了1.082亿新元（扣除计提递延税后）的可观收益。

财务及业务回顾

财务回顾

年度同比各业务部门营运税后盈利和股东应占利润增长分析

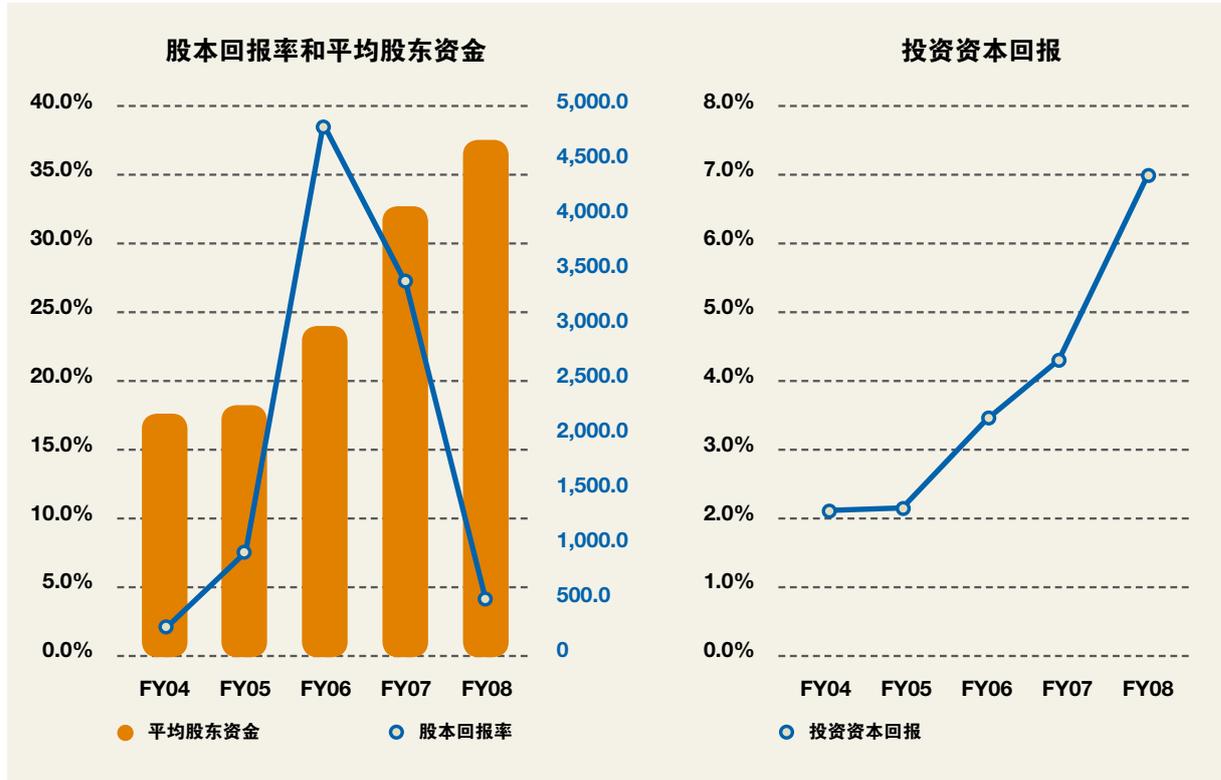


注：营运税后盈利和股东应占利润（营运股东应占利润）是指集团从各种营运活动所取得的净盈利，包括房地产租金和销售活动、资本管理服务费收入，以及房地产相关资产和/或证券的投资。投资物业重估收益或亏损、市场价格等值调整，以及负商誉等并不包括在内。

尽管经济前景疲弱，集团的税后盈利和股东应占利润还是取得增长，从2007财政年的1.138亿新元增至2008财政年的1.951亿新元，增幅为71%。强劲完善的基本业务和营运表现是主要的因素：

- 新加坡投资业务部门为税后盈利和股东应占利润贡献了3,750万新元或22%的增长，这个高增长主要是来自于其物业较高的租金收入和租用率；
- 物流业务部门的贡献增加了1,750万新元，增幅达65%。这主要是因为丰树物流信托的营运表现良好，以及集团在2008年8月行使其增股权益（从30.2%增加到46.9%）。在丰树物流于前一个财政年度所收购的物业作出全年贡献的情况下，丰树物流的管理方—丰树物流信托管理的管理服务费收入也有所增加；
- 工业业务部门取得了1,640万新元或六倍的税后盈利和股东应占利润增长，这主要来自于集团在丰树工业信托于2008年7月以17亿新元收购裕廊集团物业投资组合的业务利润份额，以及管理这个投资组合的管理服务费收入。
- 区域投资业务部门在2008财政年亏损了580万新元，低于2007财政年的910万新元亏损，这主要是因为在本财政年度截止认购的丰树印中基金管理所提供的全新管理服务费收入来源。

收益比率



注：投资资本回报的计算方法是把营运税后盈利和股东应占利润，除以集团为未兑现重估收益或其他非现金流项目而调整的股东资本。

在缺乏主要投资物业重估盈利的情况下，股本回报率 (Return On Equity) 从2007财政年的26.5%下跌至2008财政年的4.6%。采用SFRS 40而产生的重估投资物业收益或亏损，在某些年份里会很显著，因此这种比率的波动是很自然的。2006财政年和2007财政年也显现了类似的波动。在2006财政年，集团公布了怡丰城项目的顺利竣工使发展显著增值。加上港湾城区和亚历山大区物业重估盈利的净利，集团取得的股本回报率为37%。在2007财政年，尽管我们的平均股东资金有所增加，一笔8.78亿新元的净利重估盈利仍为集团取得了26.5%的股本回报率。

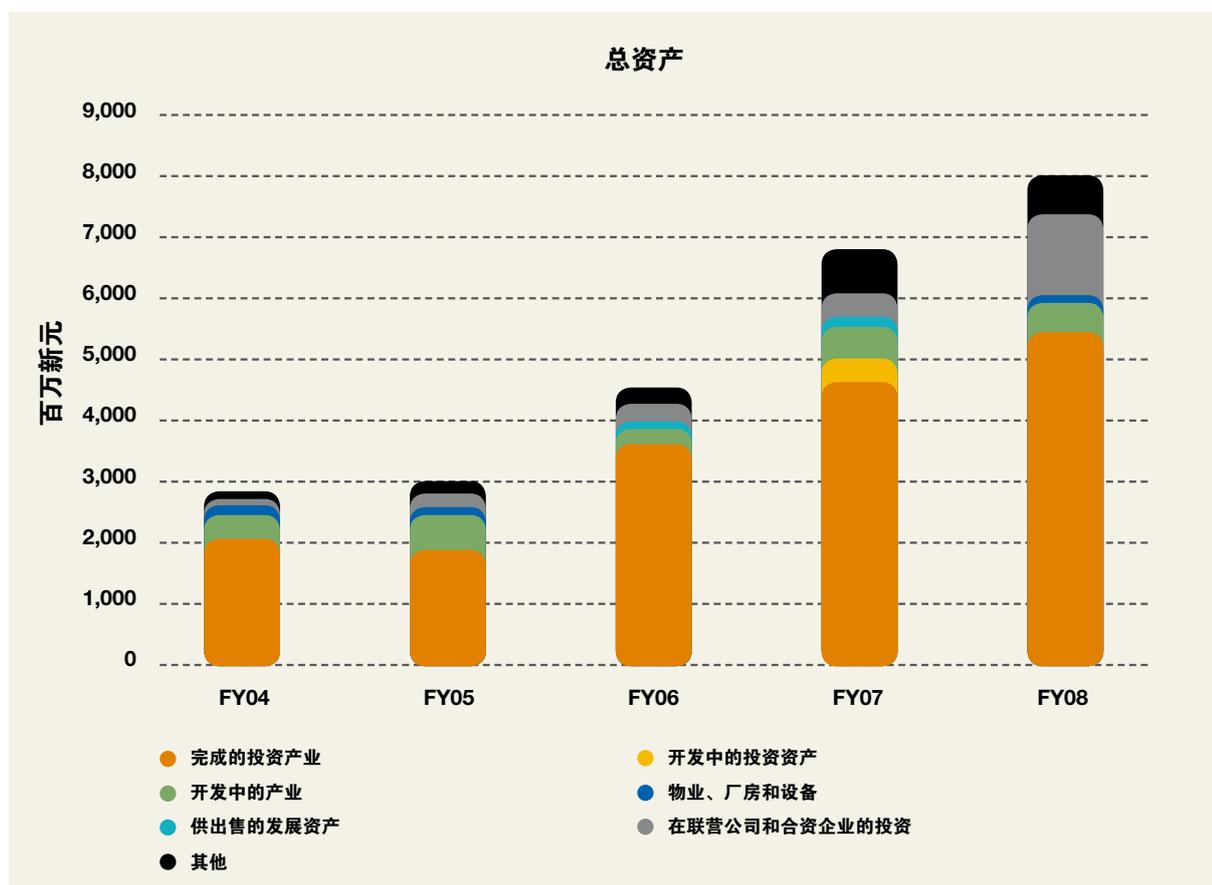
从营运衡量的角度来看，丰树相信已投资资本回报 (Return On Invested Capital) 更有意义。这一比率所反映的是集团在为非营运和非现金流项目，特别是未兑现重估盈利和亏损作出调整后，从股东资本所取得的营运回报。

从已投资资本回报率来看，集团在过去的五年里取得稳步增长，从2004财政年的2.1%，增长至2008财政年的7.0%，反映了集团已投资的资本回报取得了稳健的增长。已投资资本回报率从2007财政年的4.1%增至2008财政年的7.0%，则主要是因为2008财政年取得了更高的税后盈利和股东应占利润。管理服务收入资本管理平台的的增长，以及园区重新发展计划所带来的持续性增值，是集团取得更高税后盈利和股东应占利润的推动因素。

财务及业务回顾

财务回顾

总资产

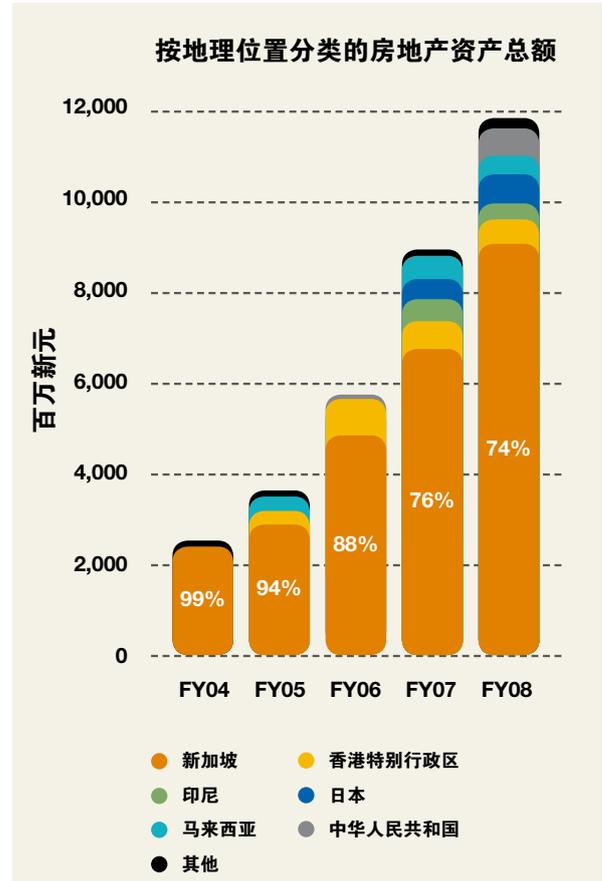
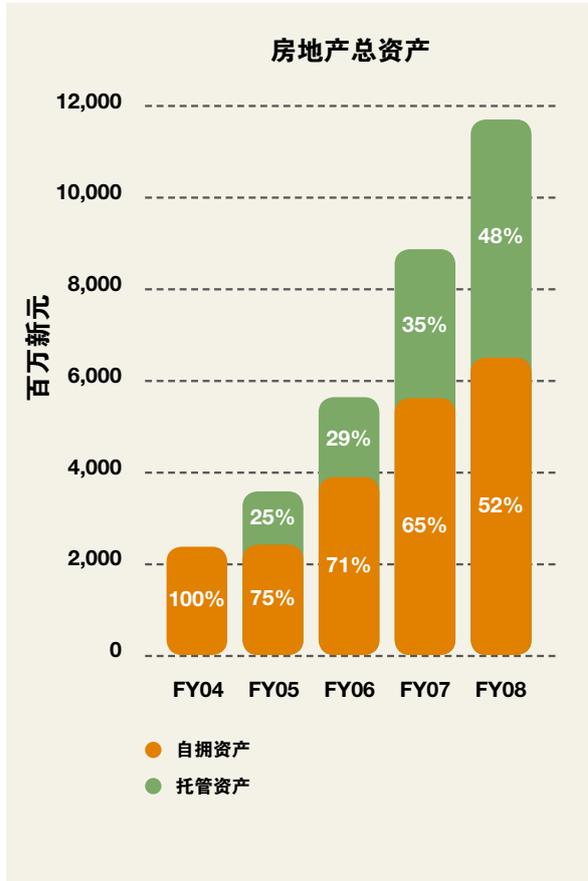


截止2009年3月31日，集团的总资产为80亿新元，2007财政年的总资产则是68亿新元。所增加的12亿新元或大约17.6%的增长，主要是由于增加物业投资（包括已完成和正在开发的项目），以及在联营公司的投资。

在2008财政年，集团在Merrill Lynch HarbourFront竣工后，取得了1.304亿新元的发展增值（计提递延税前）。丰树安顺大厦和丰树商业城（Mapletree Business City）的开发项目，目前正在按照计划进行，预定将分别在2009财政年第二季度和2010财政年第二季度竣工。

在联营公司的投资激增了226.5%或9.082亿新元，从2007财政年的4.01亿新元增至2008财政年的13亿新元。这是由于集团在2008年8月行使认购丰树物流信托的权益（4.6亿新元），并在两个新推出的私募房地产基金－丰树印度中国基金和丰树工业信托作出重大的投资。

房地产资产总额



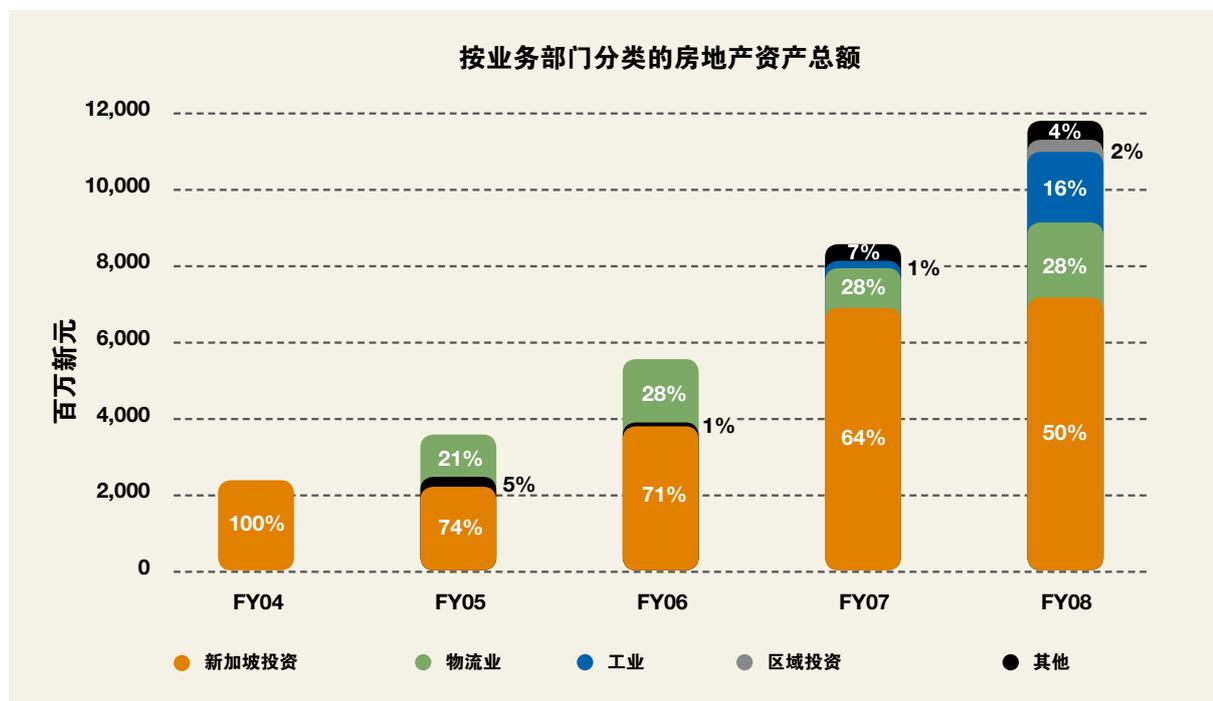
集团拥有和管理的房地产资产总额从2007财政年的89亿新元增至2008财政年的118亿新元。其中集团拥有的资产增加了约4亿新元，而集团的托管资产 (Assets Under Management) 则增加了25亿新元。

集团自拥资产增加的原因，主要是由于Merrill Lynch HarbourFront竣工后带来的发展增值、丰树商业城的建筑费用、丰树安顺大厦，以及在中国、越南和马来西亚的物流开发项目；而托管资产增加的原因，主要来自于两个新的私募房地产基金 - 丰树工业信托和丰树印中基金，它们分别为房地产资产贡献了17亿新元和2.1亿美元的房地产资产价值。

多年来，集团一直坚定执行其以管理服务费为主要收入和资本管理模式，以及向外推广在多用途开发项目和园区重建专长的特许经营权等策略。集团把重点转移到新加坡以外的不同经济体，并且扩展至亚洲不同地区。根据图表显示，其房地产资产的增长已由新加坡延伸到其他国家。

财务及业务回顾

财务回顾

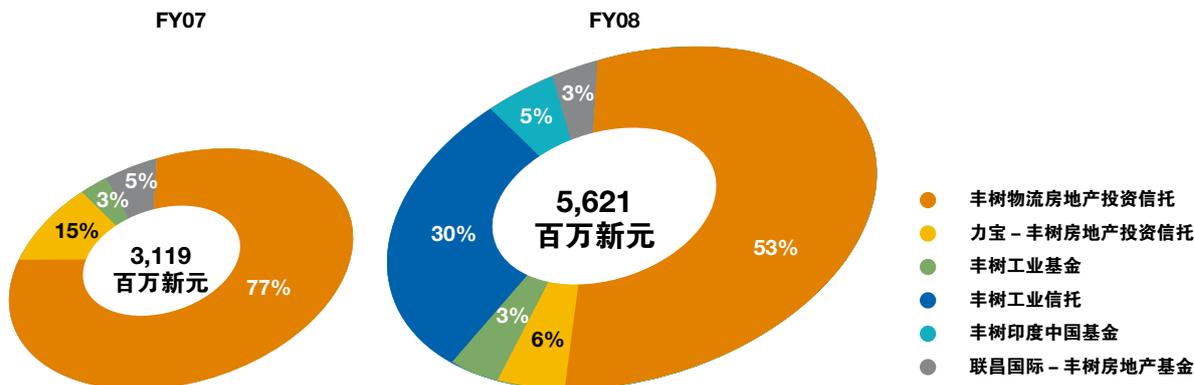


在集团多面和跨区域的业务方针下，我们成立了不同的业务部门，对新加坡和区域的物流、工业及综合多用途开发项目进行规划。根据图表显示，由各业务部门所拥有和管理的房地产资产，已为集团的发展带来了良好的贡献：

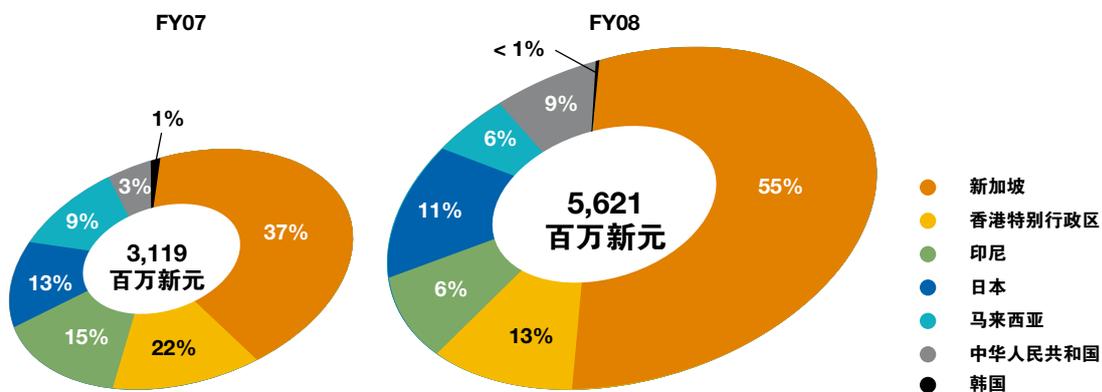
- 新加坡投资业务部门 – 集团拓展为园区创造价值的策略，对投资产业进行重新发展，并为现有物业进行资产增值，都为部门带来了增长。2006财政年的怡丰城和2008财政年的Merrill Lynch HarbourFront所带来的发展增值，就是集团成功运用这项策略的最佳实例。丰树商业城和丰树安顺大厦的建筑费用，也为新加坡投资部门2008财政年的房地产增值作出贡献。
- 物流业业务部门 – 增长的原因有两个，首先是来自为丰树物流信托管理的资产，自2005财政年公开上市以来，丰树物流信托的资产组合在三年内稳步增长；第二是来自于集团所发起的物流开发项目。鉴于全球性经济危机，丰树物流在2008财政年停止其收购扩充计划，把焦点集中于优化收益和现金保留上。
- 工业业务部门 – 包括由丰树管理的两个私募房地产基金的资产，这两个基金分别是在2006财政年创立的泛亚太丰树工业基金和成立于2008财政年以新加坡产业为主的丰树工业信托。其中丰树工业信托，在2008财政年对工业业务部门所管理的房地产资产作出了很大的贡献。
- 区域投资业务部门 – 这包括了在本财政年截止认购的丰树印度中国基金的两个项目。由于丰树印中基金的总投资承诺达到11.57亿美元，让其可在印度和中国取得强劲的增长，投资能够满足或超越其预期回报的房地产项目。
- 其他 – 包括由集团管理与房地产相关的资产，例如，为2007财政年公开上市的力宝-丰树印尼零售信托管理的均等资产。

年度同比的托管资产增长

按性质分类的托管资产



按地理位置分类的托管资产



随着两个新的私募房地产基金 - 丰树工业信托和丰树印中基金在2008财政年截止认购后，集团的私募房地产基金业务达到了一个新的高峰。集团的托管资产总值从2008年3月31日截止的31亿新元，攀升了80%至2009年3月31日截止的56亿新元，其中丰树工业信托和丰树印中基金的房地产资产价值分别增加了17亿新元和2.1亿美元。由于丰树工业信托基金收购了裕廊镇集团总值17亿新元的投资组合，因此对新加坡的资产起了很大的增值作用。在其11.57亿美元总投资承诺的推动下，丰树印中基金预计将会在中国和印度的投资和开发项目上快速发展，进而为托管资产作出贡献。

财务及业务回顾

财务回顾

财务重点⁴

金融市场回顾

本财政年充满了许多史无前例的事件，对全球经济以及金融前景造成巨大的影响。在美国经济放缓，以及雷曼兄弟倒闭后，银行业和资金市场的流动资金匮乏。为了规避风险，信贷利差也显著扩大。2009年的市场状况预计仍将充满挑战。

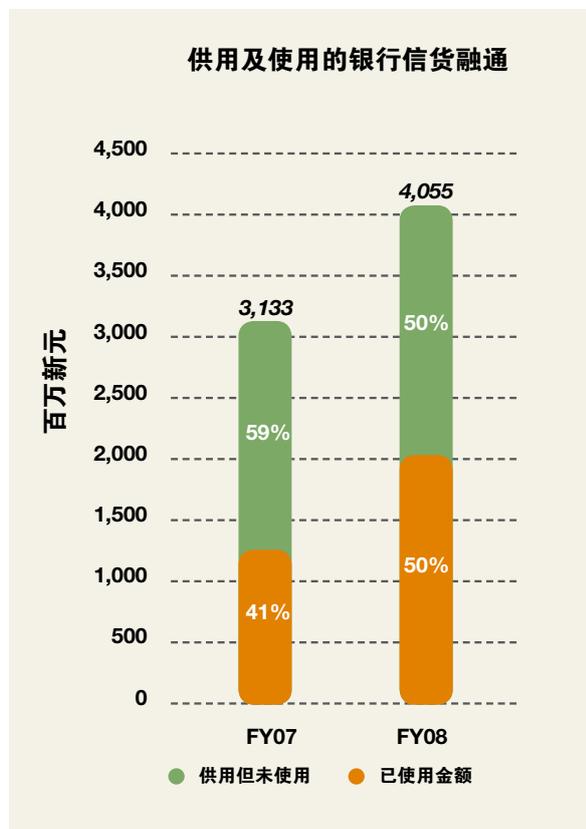
在这样的环境下，谨慎的资金管理和现金流规划是必要的。在采取积极策略的前提下，集团已建立了强大的资金来源，不仅可以满足它所作出的承诺，而且使它能够在机会来临时，有足够的资金来进行发展。集团通过监控其中期总流动资金的情况和所需资金，对现金流状况进行持续性的审查。为了确保财政的灵活性，集团定期分析环境及进行压力测试，以评估其财政能力在市场环境改变下可能受到的影响。

财政资源和流动性

财政能力	(百万新元)
现金储备	437
未使用的银行信贷融通	2,047
中期债券计划可发行量	1,525
总数	4,009

在本财政年度，集团取得了数项全新的双边银行信贷融通，这有助于加强集团的资金状况。截至2009年3月31日，集团拥有4.37亿新元的现金储备，以及超过20亿新元未使用的银行信贷融通。

供用及使用的银行信贷融通

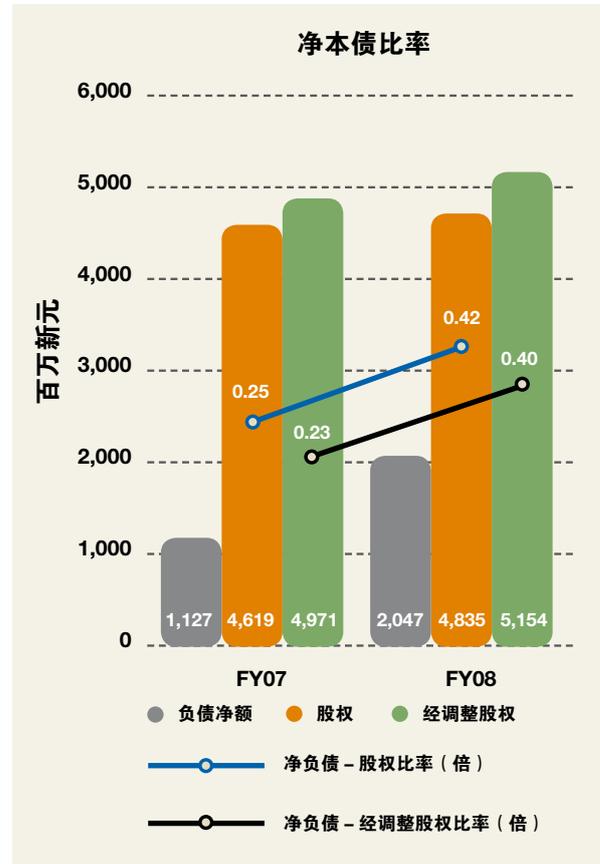


集团的中期债券计划可发行量为15亿新元。丰树的资金管理和财务能力一向良好，其五年期债券在2008年8月间市场不稳定的情况下发行，结果仍售出2.25亿新元。集团将继续监控市场情况，以具有竞争力的价格发行债券。

负债与本债比率

截至2009年3月31日，集团的借款为20亿新元，一年前则是11亿新元。所增加的借款，大部分已投入新加坡和区域的开发项目及投资。截至2009年3月31日，集团的净本债比率从一年前的0.25上升到0.42，反映了集团更具效率的资本结构。在对股权做出递延税项准备金调整后⁵，其调整过的净本债比率，截至2009年3月31日为0.40（2008年3月31日：0.23）。

(百万新元)	截至 2008年3月31日	截至 2009年3月31日
负债总额	1,568	2,484
现金	441	437
负债净额	1,127	2,047



5 在根据新加坡财务报告准则 (Singapore Financial Reporting Standards / SFRS) 准备集团的财务报表时，集团采纳了投资物业的公允价值模式。根据该模式，集团的租赁投资物业是按照独立估算师确定的公开市值阐述。集团目前拥有多项租赁物业，非贸易性质的物业无须纳税。但是，新加坡财务报告准则规定须按所得税率计算重估金额的递延税。根据过去的趋势，历年来都没有缴纳相关税款。如无须计提递延税，那么这些数字将会是净资产值。

财务及业务回顾

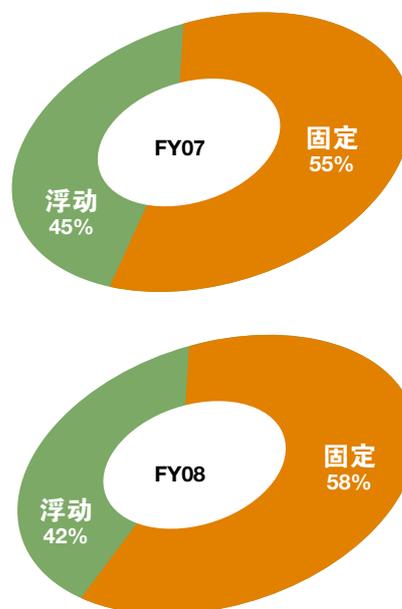
财务回顾

为了取得集资的最佳组合，集团确保其负债组合大部分来自承诺资金，并以短期信贷融通来达到平衡。截至2009年3月31日，大约90%的负债是来自于银行贷款和中期至长期债券的发行。其余10%的负债则是短期银行贷款，以便集团能更具伸缩性的利用业务或其他活动的现金流来还款。

集团考虑到其现金流计划和当前信贷市场的情况，并采取了谨慎的方式来分散其到期负债，以减少再融资风险。其现有负债组合的平均期限大约是2.3年。有了其现金储备和未使用的信贷融通，集团在本财政年将不会有再融资的风险。

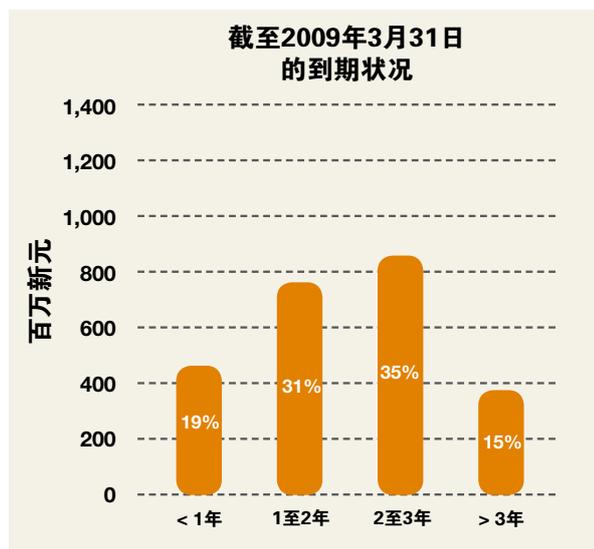
集团与不同国家的多家银行保持良好的伙伴关系，并且能善用各银行不同的能力和优势，来加强其商业策略并促进新加坡和海外业务的增长。

固定与浮动

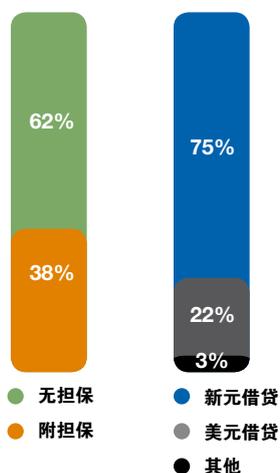


集团在固定和浮动利率贷款上，一直维持在平衡的水平，这是其债务管理策略的一部分。固定利率贷款占了集团负债净额的58%，其余的则是浮动利率。比例较高的固定利率贷款使集团在利率上升时能对冲利息成本。决定利率结构的考虑因素，包括了利率的前景、投资持有期，以及集团的预期现金流量。

截至2009年3月31日的到期状况



截至2009年3月31日
的净负债结构



无担保贷款占了集团净贷款的62%，其余的净贷款由集团的产业和资产作为担保。附担保的借贷是集团开发项目的建设贷款。

在可行的情况下，集团采纳了自然避险政策，以减少汇率风险。截至2009年3月31日，大约75%的集团净借款为新元借贷，这和其资产组合（主要在新加坡）相符合。在这一年里，集团也以外国货币贷款（主要为美元）来为同等货币投资提供融资。

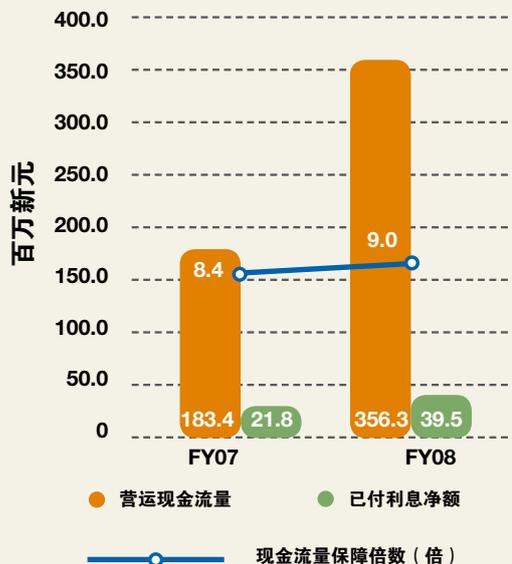
本集团在2008财政年的利息保障倍数是6.1倍，略低于2007财政年的6.7倍。现金流量保障倍数从2007财政年的8.4倍提高到2008财政年的9.0倍，这是由业务运作而产生较高的现金流量所导致的。

利息保障倍数



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

现金流量保障倍数



财务及业务回顾

业务回顾：新加坡投资



作为新加坡最大的多元零售和消闲商场，怡丰城继续以崭新的概念店和新颖的活动吸引当地民众和游客。

丰树在其新加坡投资业务部门的资产组合包括办公室、零售、商业园和工业物业，其中大部分位于港湾城区和亚历山大园区。

2008财政年发生的金融危机，导致许多新加坡公司搁置扩展计划，并迁移到位于市区中心以外的办事处和商业园区，以取得更大的成本效益。这使得集团位于港湾城和亚历山大区的办公楼和商业园区受益，并取得了接近100%的租用率。

丰树一向致力于拓展有利于环境可持续性的综合开发项目，并因此获得了由建设局所颁发的绿色标志和通用设计奖。丰树商业城和丰树安顺大厦获得最高的绿色标志白金奖，美林港湾获得了绿色标志金奖，而怡丰城则获得了通用设计（银）奖。

港湾城的优质海滨区

集团的分区发展策略，将港湾城打造成有利于商业活动的绝佳选择，城区内极富吸引力的工作和生活元素，让公司客户和员工能在一个既方便，又有利的环境下进行商业活动。

这一年里，丰树于2008年7月如期完成了Merrill Lynch HarbourFront的开发项目，并把它移交给早于2006年11月就租下整栋大楼的美林证券公司。目前，美林证券已经迁入新大楼，并为港湾城区增加了大量的办公人潮。

在2008年，集团完成了港湾中心第一层楼和第三层楼零售空间的翻新，并在第三层楼增加了25家新店面，另外也在第一层楼面增添了一个占地580平方米的

清真食阁。这项翻新计划不仅提高了商场的贸易和购物体验，也使集团从新增更具活力的第三层楼面，获得更高的投资回报。

迈入开幕以来的第三个年头，怡丰城仍然深受本地民众和游客的喜爱。集团重新规划了怡丰城的零售组合，引进新的概念店，如国家地理杂志首家亚洲分店、拥有三家日本食品概念店的日本美食城，以及以英国酒吧为设计概念的The Queen & Mangosteem。

鉴于房地产市场疲软，集团展延了海滨沿岸一个四层楼高级办公楼项目剩余楼面的重新发展计划。这项称为Mapletree Lighthouse的项目在完工后，将是集团计划推出的商业房地产投资信托的主要资产之一。

亚历山大园区 新加坡的新商业中心

丰树商业城 (Mapletree Business City)、The Comtech 和港务大厦, 是占地13.5公顷的亚历山大园区的一部分。丰树商业城邻近中央商业区, 高标准建筑和全面化人性化的设施已经吸引了不少潜在的租户, 目前丰树商业城已经取得了35%的商业用地租赁承诺。集团将在商业城于2010年竣工之前, 展开更积极的招租计划。

在这一年里, 集团也计划建造有盖走道, 将丰树商业城的四座建筑、The Comtech和新加坡港务局大厦连接起来。这项计划将改善各建筑物和即将竣工的地铁环

线拉布拉多站之间的交通网络联系。

丰树将在2009年7月为丰树安顺大厦举行封顶仪式。办公楼市场的疲弱走势, 使这个位于安顺路的19层楼高级办公楼的营销活动受到影响, 至今取得12%的租赁承诺。

Lock+Store是集团推出的自用储备业务, 并且越来越受到客户的欢迎。集团位于丹戎巴葛的设施, 拥有1,800个自用储备单位, 其规模是亚洲之冠。第二个自用储备设施则是在本年建成的菜市工厂, 拥有800个自用储备单位, 另外还有18,600平方米的楼面面积可供未来扩展之用。

展望未来

迈入2009年, 新加坡经济预料仍将充满挑战。集团将把重点放在提高现有运作资产的利润, 同时在这个动荡的商务环境里, 继续寻求收购有增值潜力和具有投资价值的物业。

集团也将采取一项成本管理与租户保留的策略, 使投资组合和资产增值, 提高利润率和生产率。集团已经推出不同阶段的成本管理的建议, 如节省水电、人员的重新调配、捆绑采购和资产增值的方案, 以建立具弹性的净资产收入。



丰树商业城人性化的全面化设施, 为工作和生活提供了有利的环境。



丰树安顺大厦是丰树在港湾城区和亚历山大园区以外的第一个商业开发项目。

财务及业务回顾

业务回顾：物流业



丰树物流于2008年10月完成收购马来西亚的G-Force物业。

丰树在发展和管理新加坡和亚洲的物流资产上，已经建立了一个良好的业绩记录。通过丰树拥有46.9%股权的泛亚物流信托—丰树物流信托（Mapletree Logistics Trust / 丰树物流），丰树为寻找增值及增长回报的投资者管理投资物业。集团也开发物流园区和设施，这些都是丰树物流信托取得增长的项目储备。

作为开发商、物业经理和基金经理，集团同时拥有房地产和资本管理的知识和经验，从开发、管理和租赁这些设施，到管理公开上市的基金，可以提供房地产解决方案的全面价值链。集团从为整个房地产价值链提供解决方案，获得以开发项目为主的收

入，以及在资本管理方面获得的管理服务费收入。

丰树物流信托 日益壮大

丰树物流在其2008财政年全年里取得了1.849亿新元的强劲的经营和财务业绩。跟上一年相比，增加了4,320万新元（或30.5%），这主要是来自于2007年收购29个物业的全年收入，2008年收购11个物业的部分收入，以及其他物流组合的强劲增长。

净物业收入（Net Property Income）从1.249亿新元增加到1.61亿新元。丰树物流的全年可分配数额达到9,740万新元，比上一年同期增长了36%，而全

年可分配单位（Distribution Per Unit）为7.24分，比2007年的6.57分，增加了10%。

截至2009年3月31日，丰树物流信托的投资组合包含81个物业，账面价值超过29亿新元（包括2008年12月31日为止的9,410万新元的重估增值）。以年度对年度来说，增加了24%。其资产组合非常多样化，在新加坡有47个物业，11个在马来西亚、香港和日本各有8个，中国有6个，而韩国则有1个。共有11个物业（4个在新加坡、3个在中国、2个在马来西亚以及日本和韩国各1个）于2008年被注入丰树物流信托的投资组合里。

鉴于2008年日益恶化的市场条件，丰树物流将其资源转向提高现有资产的收益。截至2009年3月31日为止，投资组合的租用率维持在98%，并且在丰树物流有效积极的资产管理献议下，大约80%的所有到期的租户续租。

2008年8月，丰树物流以三附加股配四股的比例方式发行附加股，成功筹集到6.067亿新元。这笔资金可加强其资产负债表、提高其财务上的灵活性、收购11个物业，以及满足其他融资的需求。

在以权益方式发行附加股之后，评级机构穆迪投资者服务公司肯定了丰树物流信托的Baa2评级，并把信托的信用展望由负面调升为稳定，反映了丰树物流的财务杠杆和流动性已有了显著的改善。

未来增长的发展管道

作为丰树物流信托的发起人，集团通过目前正在中国、越南和马来西亚开发的仓储物流业的开发项目，致力于支持丰树物流信托的持续增长。截至2009年3月31日为止，集团在这三个国家有九个开发项目。

到目前为止，我们已经完成了中国的两个开发项目，即位于临港的丰树洋山保税物流园区（上海），以及丰树无锡物流园区；另外两个开发项目则分别是马来西亚的丰树莎阿南物流园，以及越南的丰树物流中心。

集团将根据市场的需求，逐步分期开发其余的物流开发项目。我们将继续保有这九个物流开发项目的租金收入，直到全球金融和

经济条件有所改善，信托能再次开展增值的物业收购计划。

展望未来

全球经济预料将在2009年进一步萎缩，随着亚洲加速融入全球经济，危机的冲击将会影响到信托在亚洲经济体中的运作。

集团将继续把重点放在回报率优化上，通过积极的资产和租赁管理，保留现金流量。集团预计，在2008年完成的11个收购项目的租金贡献将为全年租金收入提供新的有机增长。

集团相信，丰树物流的强大资产负债表、强大的资产组合、优质的租户、区域与租户多样化和高租用率，将让我们渡过这艰难的一年继续增长。



位于平阳省Thuan An区越南新加坡工业园一内的丰树物流中心，是丰树在越南的第一个开发项目。

财务及业务回顾

业务回顾：工业



位于樟宜商业园的The Signature，是从裕廊镇管理局收购的物业之一。

丰树产业的工业业务部门，通过其发起的两个私募房地产基金投资 – 丰树工业基金（Mapletree Industrial Fund）和丰树工业信托（Mapletree Industrial Trust），进行投资、开发和管理新加坡和亚洲工业物业的广泛投资组合。

集团在亚洲的广泛参与、建设和管理工业物业的经验，以及在提供一整套房地产解决方案的专长，例如资产管理和量身定制物业的能力，都让集团在支援和协助工业合作伙伴在亚洲的扩展计划上，占有一席之地。

在这一年里，集团所管理的工业资产从1亿新元增至18.7亿新元，增幅将近18倍，并在2008财政年取得了更高的1,540万新元的管理服务费收入。

这主要来自于2008年7月以17亿新元向裕廊集团收购的物业组合。它也是丰树工业信托的投资组合之一，巴林注册的 Arcapita Bank B.S.C.(c)是大股东，拥有56.5%股权，而集团则持有其中30.5%的有效股权。

丰树工业信托 积极联系客户

作为一个以新加坡为重点的信托，丰树工业信托主要是通过积极的资本管理，使资产获得增值，来提高投资组合的质量。

由于新加坡的经济在2008年下半年后期日益恶化，工业租金已面临越来越大的压力。尽管工业用地的租金增长在2008年放缓，高新技术工业产业仍继续取得强劲的租金增长，这方面的需求，是来自于那些为了控制成

本，而搬迁到中央工业区以外的园区办公室使用者。

通过积极主动的市场营销和资产管理，集团在丰树工业信托的资产组合，一直保持着大约90%的总体租用率，同时续租率也达到90%。集团也已开始进行各项改善共用设施的工程，例如厕所、电梯及大厅，同时为管理建设进行改造项目、保安及停车场系统，以及其他设施。

为了减轻集团的丰树工业信托租户在经济衰退所受到的影响，集团把40%产业税回扣全部退还给他们，同时积极致力于租金的结构调整，并为那些面临短期困难的租户进行分租安排。在可能的情况下，集团还把商业机会介绍给我们的租户。

丰树工业基金 稳健增长

在2008财政年，丰树工业基金，一个由丰树产业发起的私募房地产基金，投资于亚洲各地的工业房地产，完成了在新加坡、中国和马来西亚的三个收购项目，总值为3.85亿新元。这些收购包括了丰树工业信托的18.4%股份。

目前，丰树工业基金还有另外四个在新加坡、马来西亚和日本的项目有待完成，总额约2.68亿新元。其中包括一个在新加坡的量身定制的数据中心，该中心在开发后，将租赁给塔塔通讯国际。

这些开发项目所需的投资资金，已接近3.1亿美元丰树工业基金总承诺资本的80%。在丰树工业基金的资金充分投资后，集团将启动一个后续基金 - 丰树工业基金II。

展望未来

一年前开始的信贷紧缩已经有如滚雪球般扩大，成为近代史上最严重的经济危机。新加坡和日本已正式陷入衰退，并可能在2009年继续陷入负增长。

作为亚洲低成本和中等成本的制造中心，越南和马来西亚可在制造商为寻求更低的运营成本而迁移生产基地的决策中受惠。

中国政府推出的大规模经济刺激配套，以及他们计划把市场开放给更多私人企业的政策，预计将会在2009年及以后，刺激当地企业对工业用地的强劲需求。

鉴于这些因素，集团对于在这些国家的发展保持乐观，并将继续谨慎和有选择性的扩大它的工业房地产投资。



丰树工业基金正在新加坡为塔塔通信国际开发一个量身定制的数据中心。

财务及业务回顾

业务回顾：区域投资



位于西安的多用途开发项目未来城，有一半以上的已推出住宅单位已经售出。

我们的区域发展重点

自2004年起，丰树已在亚洲进行投资。尽管目前遭遇危机，但我们相信亚洲更具弹性，并对其长期潜力有信心。

在2008年，集团将其海外投资归入一个区域投资业务部门，并将重点放在新崛起的亚洲经济体，即印度、中国和越南。

集团打算以我们在综合性开发项目上的专长，为这些国家的商业需求和日渐富裕的中产阶级服务，提供高质量的工作、生活和娱乐环境，以满足他们的需求。集团将在可行的情况下，在当地寻找合适的合作伙伴，共同开发多用途元素的商业项目。

聚焦印度和中国

丰树印度中国基金

中国和印度的人口众多，经济因此更具弹性，因为这些大型经济体的国内市场需求，可以协助他们减轻被全球经济放缓所受到的冲击。

为了善用这两个国家不断壮大的中产阶级的中期发展潜力，丰树推出了一个新的区域房地产基金 - 丰树印度中国基金（Mapletree India China Fund / 丰树印中基金），投资于印度和中国第一级和第二级城市的住宅、办公室、零售和其他综合性质的商业项目。

丰树印中基金在2008年8月的第二次及最后一次集资中，筹集了11.57亿美元的承诺资本金。迄今为止，它在中国有四个已获批准的投资，承诺股本为3.28亿美元。它们是：位于北京的丰树大厦，位于西安的未来城，位于广东省的富丰新城，和位于成都的一个多用途开发项目。

丰树大厦是一个位于北京中央商业区的现有办公大楼，最近已完成了资产增值工程。目前，我们正在积极营销其办公楼面。位于西安的未来城，一个拥有四座住宅大楼和一个零售商场的综合性开发项目的工程已经开始，并且进展顺利。第一座和第二座的住宅大楼已经开始销售，在总共588个已推出的单位中，已经售出超过50%。

位于佛山和广州这两个大城市之间的综合性开发项目 - 富丰新城的筹备工作已经开始。这个开发项目将包括约282,000平方米的住宅面积和71,000平方米的零售空间。住宅大楼的工程预计会在2009年9月开始,而零售商场的工程则预计在2011年开始。这是一个和当地伙伴合资的项目,丰树印中基金持有其中的80%股权。

集团正在落实一个位于成都,包括了一个零售商场,服务式公寓及住宅单位,总面积为231,500平方米的综合性项目。这是一个90对10的合资企业,丰树印中基金将持有多数股权,少数股权的持有者是一个当地的中国合作伙伴。

集团也在评估几个在印度的投资机会,希望能够尽快做出一些投资。随着在中国和印度的项目储备保持良好,集团相信,目前的低迷情况将让我们从一些不良资产中获得更好的价格和条件,并取得很好的交易机会。

展望未来

鉴于目前的市场条件,丰树印中基金将继续采取一项“等待和观望”的策略方针,更加注重投资物业,而不是绿地的开发项目。这将使基金减少开发风险。相反的,现成物业的投资能在接下来的三到五年里,提供即时和经常性的收益。

对于那些已经得到批准或已作出承诺的项目,基金将继续审查业务和发展计划,以减低风险和节约现金流出。

越南的重点发展

由于越南正处于经济发展的萌芽阶段,因此具有长期的增长潜力。和其他亚洲新兴国家如中国比较,其成本结构仍然极具竞争力。由于越南的制造业、办公楼、零售业和住宅用地的需求不断增长,集团认为丰树在越南的物流、工业、商业和综合性开发项目上有很好的机会。

2008年12月,集团获得了发展占地75公顷,取名为丰树商业城@平阳 (Mapletree Business City@Binh Duong) 的投资许可证。位于胡志明市以北的平阳新镇,丰树商业城@平阳将是丰树在越南的首个综合性开发项目。

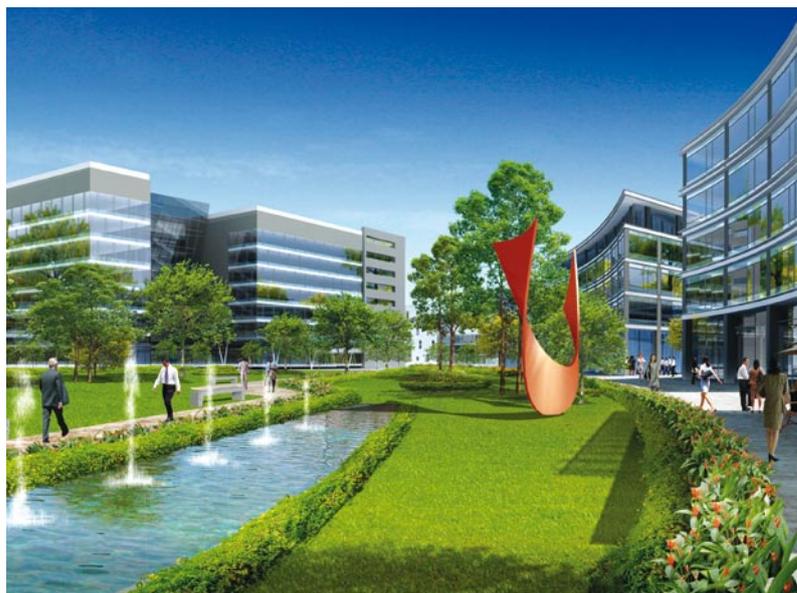
这个耗资4亿美元的现代化商务园将会有经过全面规划的设施,以迎合高技术产业、软件和产品开发以及制造业增值的主要基础设施,还包括从事研究和开发、支援和后勤处理活动等业务。

这个商业园的建设工程,预计将在2009年中开始,为求节省现金和取得最大的回报,将会随着市场的需求,分阶段进行。

集团也和西贡合作社签署了一份谅解备忘录,在胡志明市的第七区发展一个多元商业大厦。该项目预计将在2009年中旬签署合约。

展望未来

对丰树来说,越南是一个重要的投资市场。尽管目前的经济环境充满挑战,但我们仍对越南的中长期增长潜力持谨慎乐观的态度。依照集团的区域商业策略,我们正在确定更多的资产,一旦具备了主要资产的投资组合,我们将启动一个新的越南基金。



丰树在越南的第一个综合性开发项目 - 丰树商业城@平阳, 将从2009年中开始分阶段发展。

房地产资产组合

物业 / 土地明细 (截至2009年3月31日)

楼房 / 位置名称	控股公司	有效股份	使用期 (年)	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
商业					
港湾中心 1 Maritime Square	HarbourFront Centre Pte. Ltd.	100%	99	32,900	98,800
港湾大厦一 1 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99	10,900	40,300
港湾大厦二 3 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61%	99		19,200
吉宝湾大厦 1 HarbourFront Avenue	HarbourFront One Pte Ltd	30%	99	11,400	41,800
Merrill Lynch HarbourFront at 2 HarbourFront Place	HarbourFront Place Pte. Ltd.	100%	99	9,900	22,700
港务大厦 460 Alexandra Road	Heliconia Realty Pte Ltd	100%	99	27,400	73,400
港务Vista 20 Harbour Drive	Vista Real Estate Investments Pte Ltd	100%	99 ¹	12,900	21,800
圣詹姆士发电厂 3 Sentosa Gateway	The HarbourFront Pte Ltd	100%	99	19,300	9,000
怡丰城 1 HarbourFront Walk	VivoCity Pte. Ltd. (as trustee of VivoCity Trust)	100%	99	84,800	140,000
住宅					
The Beacon 130 Cantonment Road	Cantonment Realty Pte Ltd	100%	99	3,700	13,300
工业					
吉宝路43号	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	8,600	10,500
Lock+Store 502 Chai Chee Lane	Lock+Store (Chai Chee) Pte. Ltd.	100%	30 可续期30年	15,500	24,400
西班牙让分销园 151 to 167 Pasir Panjang Road & 13 West Coast Highway	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	20	364,000	209,000
丹戎巴葛分销园 37 & 39 Keppel Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30	41,500	72,200
高科技工业					
康达 60 Alexandra Terrace	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	43,900	122,900
开发地点 / 土地租用					
位于HF3的房地产 (住宅开发)	HarbourFront Three Pte Ltd	61%	99	28,700	32,000
丰树安顺 60 Anson Road	St James Power Station Pte. Ltd.	100%	99	3,700	35,700
丰树商业城 10, 20 & 30 Pasir Panjang Road	Alexandra Distripark Pte Ltd	100%	99	65,600	184,000
SPI 开发地点	HarbourFront Four Pte Ltd	100%	99	25,000	32,000
西海岸渡轮码头 (土地租用)	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100%	30 ²	20,000	-

物业 / 土地明细 (截至2009年3月31日)

楼房 / 位置名称	控股公司	有效股份	使用期 (年)	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
海外					
丰树北京出口加工区 Beijing, PRC	Mapletree Zhu Yuan (Beijing) Logistics Development Co., Ltd	100%	50	67,900	43,000
丰树商业城@平阳 Binh Duong Industry - Service - Urban Complex Ben Cat District, Tan Uyen District Binh Duong Province, Vietnam	Mapletree Business City (Vietnam) Co., Ltd.	100%	50 ³	748,700	586,000
丰树物流中心 (平阳) 越南新加坡工业园 平阳省, 越南	Mapletree First Warehouse (Vietnam) Co., Ltd.	100%	42	32,300	23,300
丰树北宁物流园 Vietnam Singapore Industrial Park Bac Ninh Bac Ninh Province, Vietnam	Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 1 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 2 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 3 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 4 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 5 (Vietnam) Co., Ltd.	100%	49	550,000	297,950
丰树物流园区 (平阳) 越南新加坡第二工业园 越南平阳省	Mapletree Logistics Park Phase 1 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 2 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 3 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 4 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 5 (Vietnam) Co., Ltd. Mapletree Logistics Park Phase 6 (Vietnam) Co., Ltd.	100%	49	680,000	441,460
丰树莎阿南物流园 莎阿南, 雪兰莪州(福利之邦), 马来西亚	Carrymell (M) Sdn. Bhd. & Maypex Ventures Sdn. Bhd.	100%	99	100,700	60,400
丰树天津空港物流园 天津, 中国	Mapletree (Tianjin) Airport Logistics Development Co., Ltd.	100%	50	48,300	63,400
天津海丰保税物流园 天津, 中国	Tianjin Port Haifeng Bonded Logistics Co., Ltd.	49%	50	660,000	560,000
丰树无锡物流园 无锡市, 江苏省, 中国	Mapletree Logistics Development (Wuxi) Co., Ltd.	100%	50	67,800	45,300
丰树洋山保税物流仓库 上海, 中国	Mapletree Lingang Logistics Warehouse (Shanghai) Co., Ltd.	100%	50	98,800	45,900

1. 合法所有权从2000年12月28日(填海土地被宣告为国有土地之日期)计起为期95年9月3日。
2. 合法所有权从2000年12月28日(填海土地被宣告为国有土地之日期)计起为期26年9月3日。
3. 从2008年计起为期50年。

海外分支机构

• 新加坡

丰树产业私人有限公司

1 Maritime Square, 13-01
HarbourFront Centre
Singapore 099253
Tel: (65) 6377 6111
Fax: (65) 6273 2753

• 中国

上海

上海丰树管理咨询有限公司

Unit ABCD, Level 14,
China Resources Times Square
Office Tower,
No. 500 Zhangyang Road,
Pudong New District
Shanghai 200122
People's Republic of China
Tel: (86) 21 5836 7177
Fax: (86) 21 5836 7100

北京

北京丰树华新企业管理咨询有限公司

Unit 08 & 09, 6th floor, Office Tower 1
China Central Place, No. 81,
Jianguo Road
Chaoyang District
Beijing 100025
People's Republic of China
Tel: (86) 10 5969 5600
Fax: (86) 10 5969 5633

广州

广州丰树华新企业管理咨询有限公司

Unit 2114-2115, China Shine Plaza
No. 3-15 Lin He Xi Road,
Tian He District
Guangzhou 510610
People's Republic of China
Tel: (86) 20 3839 2947
Fax: (86) 20 3801 0334

• 香港

丰树物流管理 (香港) 有限公司

Suites 2001-2, 20/F
Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai
Hong Kong
Tel: (852) 2918 9855
Fax: (852) 2918 9915

• 印度

清奈

Mapletree India Management Services Private Limited

Sudha Centre, 2nd Floor.
Old No: 19, New No: 31,
Dr.RadhaKrishnan Salai
Mylapore, Chennai – 600 004
Tamil Nadu, India
Tel: (91) 044 4340 2100
Fax: (91) 044 4340 2121

古尔冈

Mapletree India Management Services Private Limited

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

• 马来西亚

吉隆坡

Mapletree Logistics Asset Management (M) Sdn. Bhd.

A-18-5, 18th Floor
Northpoint Office, Mid Valley City
1 Medan Syed Putra Utara
59200 Kuala Lumpur
Malaysia
Tel: (603) 2283 3128
Fax: (603) 2283 6128

• 越南

胡志明市

Mapletree Vietnam Management Consultancy Co., Ltd.

Unit # 7, VSIP Business Centre
Vietnam Singapore Industrial Park
No. 8, Huu Nghi Boulevard,
Thuan An District, Binh Duong
Province
Socialist Republic of Vietnam
Tel: (84) 650 3743 898
Fax: (84) 650 3767 462

• 日本

东京

Mapletree Investments Japan Kabushiki Kaisha

Pacific Capital Plaza 9F
4-8-6 Roppongi, Minato-ku
Tokyo, Japan 106-0032
Tel: (81) 3 5771 3488
Fax: (81) 3 5771 3496

奖项和赞誉

企业奖项

由欧洲货币杂志 (Euromoney) 所颁发的奖项:

- Liquid Real Estate Awards 2008投资管理 (越南) 第一名
- Liquid Real Estate Awards 2008投资管理 (中国) 第二名

由新加坡国家艺术厅(National Arts Council)颁发的奖项:

- 艺术之友奖 (Friend of the Arts) 2008, 表扬丰树为新加坡艺术事业做出的贡献。

房地产奖项

由新加坡建设局颁发的奖项:

- 丰树商业城荣获绿色标志白金奖
- 丰树安顺大厦荣获绿色标志白金奖
- Merrill Lynch HarbourFront荣获绿色标志金奖
- 怡丰城荣获通用设计银奖

由新加坡建筑师学会和国家公园局颁发的奖项:

- 空中绿意奖, 表扬丰树以创新的方式把绿意融入怡丰城的顶层设计中。

怡丰城的营销和广告奖项

由新加坡旅游促进局颁发的奖项:

- 最佳购物体验-购物中心分类 2008 奖

由国际购物中心理事会颁发的奖项:

- 怡丰城因“闪亮圣诞2007”项目荣获亚洲购物中心银奖
- 怡丰城因“小人物”广告项目荣获MAXI广告分类银奖

由Ad Asia 和Blueprint Media颁发的奖项:

- 新加坡户外广告铜奖

丰树产业私人有限公司

1 Maritime Square #13-01

HarbourFront Centre, Singapore 099253

Co. Reg. No.: 200010560E

Tel: (65) 6377 6111 Fax: (65) 6273 2753

www.mapletree.com.sg