

塑造卓越企业

再攀高峰



目录

- 01 我们的区域办事处
- 02 房地产资产组合
- 04 主席致辞
- 08 董事会
- 10 执行管理委员会
- 11 五年财务状况
- 12 财务回顾
- 16 年度回顾
- 26 展望未来

公司概况

丰树产业是新加坡数一数二的房地产公司，以亚洲为主要发展腹地。目前，我们所拥有的资产总值已达45亿新元，涵盖办公室、物流，工业和零售/休闲生活物业。此外，我们也在亚洲六个国家管理总值高达17亿新元的资产。为支持我们的区域业务，我们分别在新加坡、中国、香港、日本、马来西亚和越南设立办事处，形成一个广泛的业务网络。

我们的目标是成为一家领先的房地产资本管理公司，并和我们的伙伴和客户密切合作，以扩大我们本身的资产以及受托管理的资产。我们深信丰树卓越的房地产管理技术和经验结合丰厚财力的坚强组合将赋予我们得天独厚的能力，从房地产投资实现更大的价值及获利。

我们的区域办事处

丰树是一个泛亚房地产集团，办事处遍布新加坡、中国、香港、日本、马来西亚和越南。这意味着哪里有我们的客户，哪里就有我们。



房地产资产组合

楼房/土地细目 (截至2007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	33,300	98,800
港湾城大厦一 1 HarbourFront Place	HarbourFront Two Pte Ltd	61	99	15,000 (合计)	40,300
港湾城大厦二 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
SPI大厦 2 Maritime Square	The HarbourFront Pte Ltd	100	99	19,000	7,300
怡丰城 1 HarbourFront Walk	VivoCity Pte Ltd (as trustee of VivoCity Trust)	100	99	87,000	140,000
圣詹姆斯发电厂 3 Sentosa Gateway	The HarbourFront Pte Ltd	100	99	20,100	9,000
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*	12,900	21,800
工业					
丹戎巴葛分销园 37 & 39 Keppel Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100	30	42,300	72,200
巴西班让分销园 151 to 167 Pasir Panjang Road & 13 West Coast Highway	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100	20	364,000	209,000
吉宝路43号	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100	30	8,600	10,500
樟宜南一街19号	Mapletree Trustee Pte Ltd (as trustee of Mapletree Industrial Trust)	40.2	60	6,273	6,958
亚历山大分销大厦1-3座 1, 2 & 3 Pasir Panjang Road	Alexandra Distripark Pte Ltd	100	99	100,700 (合计)	162,000
高科技工业					
康达 Blk 4 Alexandra Distripark	Alexandra Distripark Pte Ltd	100	99		117,800

* 法定持有期限为95年9个月零三天，自2000年12月28日(复垦土地被宣布为国有之日起)。

楼房/土地细目 (截至2007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)
开发地点/土地租用					
滨海广场二号4B区	HarbourFront Four Pte Ltd	100	99	6,000	6,000
Merrill Lynch HarbourFront 2 HarbourFront Place	The HarbourFront Pte Ltd	100	99	9,900	22,700
位于亚历山大台地的房地产 - 工业房地产	Alexandra Terrace Pte Ltd	100	99	8,800	22,100
西海岸渡轮码头 (土地租用) 62 West Coast Ferry Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100	30**	20,000	-
CIAS货物终端/维修基地 (土地租用) 45 Airport Cargo Road	Bougainvillea Realty Pte Ltd	100	30	21,200	-
位于HF3的房地产 (住宅开发)	HarbourFront Three Pte Ltd	61	99	28,700	32,000
The Beacon (住宅开发) 130 Cantonment Road	Cantonment Realty Pte Ltd	100	99	3,700	13,300 (净建筑 面积)
海外					
The Watermark (住宅开发) 旧金山, 加利福尼亚, 美国	San Francisco Cruise Terminal LLC	45.05	永久产权	2,300	24,000
泰安房地产 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	107,000	未定
洋山保税港区 - 保税物流园区 中国上海	Mapletree Lingang Ltd	100	50	91,860	46,000
无锡新区 - 非保税物流园区 中国江苏省无锡市	Mapletree WND (Wuxi) (HKSAR) Limited	100	50	67,797	42,500
天津空港国际物流区 中国天津	Mapletree Tianjin ALP Ltd	100	50	48,281	63,400
丰树物流中心 越南新加坡工业园 越南平阳省	Mapletree First Warehouse (Vietnam) Co., Ltd	100	42	32,282	23,300
丰树物流园区 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 第3、4、5期的控股公司未定	100	49	560,000	356,100

** 法定所有权为26年9个月零三天, 自2000年12月28日(填海土地被宣布为国有之日起)。

主席致辞



本集团今年创下10.7亿新元的股东应占利润，是去年的七倍。这主要归因于怡丰城2006年10月开业以及新加坡房地产市场的快速发展。

再一次的耀眼表现

在截至2007年3月31日的财年中，我们继续开发和实施我们的资本管理业务模式来创造经常性费用收入，同时扩大我们的私募股权业务。以此经营策略为重心的做法为我们带来了丰硕的成果。对于丰树及其子公司(统称为“集团”)来说，去年又是一个丰收之年。

本集团今年创下10.7亿新元的股东应占利润，是去年的七倍。高达11.84亿新元的估值盈余主要来自于怡丰城，此外本集团的经营业绩也同样表现强劲。

获益于怡丰城2006年10月开业以及新加坡房地产市场的快速发展，本集团的经营利润创下40%的惊人增长，达到1.09亿新元。

这些财务业绩肯定了我们在港湾改建大型综合用途项目的策略所创造的价值。我们将继续对亚历山大分销园实施这一策略，并计划把它开发成一个大规模的商业区。

亚历山大商业园项目由康达和1、2、3号亚历山大分销楼组成，建筑面积达330万平方英尺，包括高档写字楼和拥有高级康乐设施的商业园区。该再建项目计划从2010年起分期完成。将土地用途从工业用地转变成商业园区，将可创造更大的价值空间，从而释放其潜在价值满足市场对亚历山大沿线地区商业园区不断增长的需求。

营造一个“工作、生活及休闲娱乐”皆宜的环境

毋庸置疑的，2006年的亮点就是怡丰城和整修改建后的圣詹姆士发电厂的开业。这两个标志性开发项目的开业给港湾注入了活力，为我们在这个区域的远景增添了不可或缺的“娱乐”要素。

今天，“工作、生活及休闲娱乐”三者兼具的港湾，已成为跨国公司在中央商业区以外落户的首选地点。许多首屈一指的公司已进驻港湾的写字楼，其中全球投资银行Merrill Lynch早在开工建设以前就已承租其中一整栋新写字楼，并命名为Merrill Lynch HarbourFront。

主席致辞

除了作为一家多元化经营、经验丰富且资金雄厚的房地产伙伴之外我们现在更拥有足够的有能力支持我们的客户在多元市场领域的设施开发。

借助亚洲经济增长再攀新高峰

我们开展地区性业务的策略也获得了丰厚的回报。随着亚洲成为全球最强的经济增长区域，我们创建了地区平台以掌握亚洲经济增长的脉动。我们在亚洲六个国家的管理资产总额高达17亿新元。我们将善用亚洲强劲的经济增长，为丰树和我们的合作伙伴创造卓越、长期的财务回报。

客户对于亚洲地区位置优越、高素质的物流设施的需求，驱使丰树物流信托的资本配置超越10亿新元的收购目标，截至2007年3月31日的信托组合总值达到15.5亿新元。

投资需求也同样强劲，2007年第一季度的新股权增加了3.49亿新元。到2007年第一季度结束时，丰树物流信托的市场资本额已增长至14.3亿新元(按照2007年3月30日的收盘价1.29新元计算)。

在过去的一年间，本集团持续不断扩大物流地产业务以满足亚洲迅速增长的物流市场。为进一步巩固我们在物流地产市场上的地位，丰树正在本地区积极发展物流设施和园区。待完工后将可提供超过533,800平方米的空间，而丰树物流信托将享有优先购买权。

这项策略性的重要增长使我们能将业务扩展到全球最繁忙的机场、港口以及主要工业区之内或附近。我们顺应了贸易趋势以及客户对主要贸易和物流中心的需求，包括马来西亚莎阿南，中国的无锡、天津、上海和越南的胡志明市。通过与企业伙伴结盟，我们的扩张也进一步加强了我们与客户的关系。除了作为一家多元化经营、经验丰富且资金雄厚的房地产伙伴之外，我们现在更拥有足够的有能力支持我们的客户在多元市场领域的设施开发。

扩展资本管理业务

我们的资本管理业务也显示锐不可当的增长势头。管理费收入占综合总收入的比例从去年的5.0%增加至9.1%，管理资产额也增长了42.4%。我们对上述成果感到十分满意，并将继续调整和改进我们的各种业务平台，为集团业绩作出最佳的贡献。

为满足私募股权投资者对于合适的房地产投资产品日益上升的需求，本集团还扩大了私募股权的特许权。该特许权现已加入丰树工业基金，该基金的成立目的是投资亚洲的工业物业。丰树工业基金已吸引中东一家杰出的基础投资者，2006年11月首次结算的基金总额为3.1亿美元。

我们的私募股权融资业务(还包括CIMB-丰树房地产基金1和中国的丰树城市商业房地产机会基金)是一个重要的增长驱动因素。我们与伙伴的联合投资可资助我们在亚洲区域的业务扩展；同时，我们的基金和资产管理服务也为我们创造了一个不断增长的经常性收入来源。

我们计划在2007年利用公开募股融资平台成立更多的房地产投资信托基金。其中之一就是以怡丰城为基础资产的丰树商业信托基金。丰树商业信托基金将在新加坡证交所上市，收入来自新加坡的写字楼、零售和娱乐物业。本集团还与印尼力宝集团(Lippo Group)商讨共同管理一个以印尼地区为主的零售房地产投资信托基金，也计划在新加坡证交所上市。

扩大我们的资源

我们策略中的所有要素 – 以开发和改建大型综合用途项目为主，开发和管理目标市场物流和工业物业的能力，以及资产增值和房地产相关资本管理服务能力 – 都须仰赖一个重要的资源：我们的人力资本。

本集团目前拥有364位经验丰富的专家人员 – 比去年增加了35% – 并在各区域办事处配置专家团队，致力于亚洲业务的增长。人力资源的扩充加强了本集团在范围和规模不断扩大的业务方面的管理能力。

的确，员工是我们最宝贵的资产，我们能够吸引和留住人才，证明本集团实施了有效的管理和正确的经营策略。我对大家的努力工作和尽职尽责表示感谢。

实现增长目标的合作关系

我有信心我们所采行的策略将继续释放我们的价值潜力，为我们的利益关系者提供更丰厚的回报。

因为董事会的努力和支持，因为业务伙伴、客户和全体员工的贡献，本集团才能创下如此傲人的佳绩。今天，正当我们扩大业务向另一个高峰迈进时，我谨此号召集团全体同仁继续努力，创造我们向前发展所需要的突出业绩。

郑维荣

主席

董事会



董事
马家和

前任高级合伙人，
毕马威会计事务所 - 新加坡

执行董事兼总裁
邱运康

总裁，
丰树产业私人有限公司

主席
郑维荣

副主席，
永泰控股有限公司



董事
黄钢城

副主席，
星展银行有限公司
主席，
星展银行(香港)有限公司

董事
王明明

创始人－顾问，
王律师事务所

董事
李崇贵

前任总裁(亚太)，
Exel Singapore Pte Ltd

董事
曾荫培

执行董事，
新创建集团有限公司

执行管理委员会



邱运康
总裁

陈文隆
首席运营官

黄民雄
首席财务官

蔡兆才
首席投资官

潘国金
执行副总裁
(资本管理)

黄良敏
高级副总裁
(企业策划与投资联系)
执行管理层委员会秘书

执行管理委员会的成员每周开会一次，评估和推动解决集团的营运及策略事务。

五年财务状况

(单位：百万新元)	2003 (2002财年)	2004 (2003财年)	2005 (2004财年)	2006 (2005财年)	2007 (2006财年)
损益表(截至3月31日)					
营业收入	111.8	123.4	134.9	160.8	216.6
利润(不包括其它收益、融资成本和联营公司的利润分成)	58.4	64.9	74.8	77.2	109.0
其它(亏损)/收入	(72.2)	(229.2)	0.1	90.2	1,183.0
可转换、可赎回、累积股息的优先股的股息	(32.6)	(28.2)	(0.3)	(0.1)	-
融资净收入/(成本)	0.2	(1.1)	(2.8)	(8.5)	(11.4)
联营公司的利润分成	(0.2)	-	1.7	7.8	34.4
税前利润/(亏损)	(46.4)	(193.6)	73.5	166.6	1,315.0
所得税的费用	(24.4)	(15.1)	(19.0)	(17.8)	(201.6)
少数股东权益	(1.2)	(2.9)	(2.8)	(4.3)	(39.8)
股东应占利润 (即：税后和扣除少数股东权益后的利润)	(72.0)	(211.6)	51.7	144.5	1,073.6

资产负债表(截至3月31日)

资产					
投资物业	2,164.7	1,872.4	1,993.1	1,830.1	3,716.4
开发中物业	248.9	297.0	372.6	569.7	157.7
物业、厂房及设备	138.5	114.1	109.8	100.6	4.4
待售开发中物业	-	-	-	-	29.8
联营公司投资	104.8	92.7	95.4	284.5	378.4
其它资产	212.7	178.3	147.6	187.9	246.1
资产总额	2,869.6	2,554.5	2,718.5	2,972.8	4,532.8
可转换、可赎回、累积股息的优先股	2,570.0	-	-	-	-
银行贷款/中期债券	118.1	125.0	226.4	276.3	512.0
递延所得税负债	4.1	7.0	10.5	10.6	201.9
其它负债	172.9	157.7	167.9	179.6	216.3
负债总额	2,865.1	289.7	404.8	466.5	930.2
净资产	4.5	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,602.6
股东总基金	(320.4)	2,197.1	2,243.5	2,392.7	3,439.1
少数股东权益	324.9	67.7	70.2	113.6	163.5
总权益	4.5	2,264.8	2,313.7	2,506.3	3,602.6

财务指标

每股资产净值(新元)	*	1.44	1.47	1.57	2.26
股本回报率 ¹ (%)	-2	-8	2	6	37
总资产回报率(%)	-1	-7	2	6	30
资产负债比率 ¹ (倍数)	*	0.01	0.07	0.11	0.10
利息偿付比率(倍数)	77.6	42.3	21.4	8.3	8.1

注1：股本回报率和资产负债比率假设可转换、可赎回、累积股息的优先股为股本。
* 无意义的/非重大

财务回顾

概述

随着怡丰城的竣工及成功开业，再加上新加坡房地产市场环境整体前景看好，本集团今年创下了更高的营业收入和股东应占利润(即：税后和扣除少数股东权益后的利润，简称“股东应占利润”)。

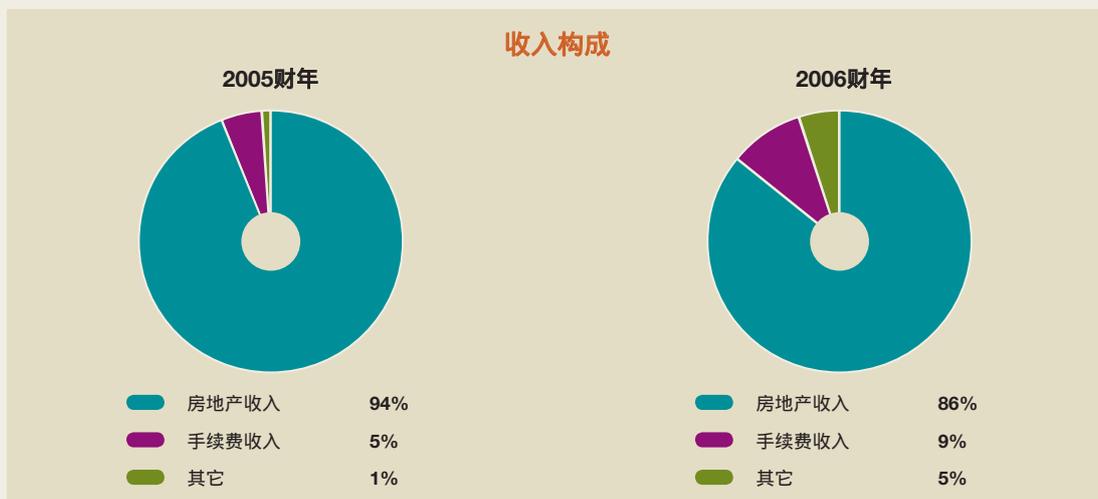
总的来说，本集团的营业收入比去年增长了35%，达到2.16亿新元；股东应占利润则增长了近7倍，达到10.7亿新元。营运利润增长了41%，达到1.09亿新元。根据上述鼓舞人心的业绩，股本回报率和总资产回报率比率分别为36.9%和29.9%，明显超越前几个财年。

营业收入

本集团今年截至2007年3月31日的营业收入达到2.16亿新元。营业收入的增长主要归功于怡丰城的开业以及本集团资产组合中其它房地产的租金和出租率改善。不过，本集团于上财年将部分房地产收入投入丰树物流信托，因此抵消了部分的营业收入增长。此外，本集团今年的手续费收入也增长不少，主要也来自于丰树物流信托。

房地产收入依然是集团收入的主要来源，不过随着本集团拓展资本管理业务，手续费收入的比例也在增加。在2006财年*，房地产收入和手续费收入分别占集团总收入的86%和9%。除了现有平台所贡献的手续费收入持续增长之外，本集团新基金之一的丰树工业基金也是我们另一个新的手续费收入来源。

营业收入的构成图如下：



* 2006财年是指2006年4月1日至2007年3月31日的财年。

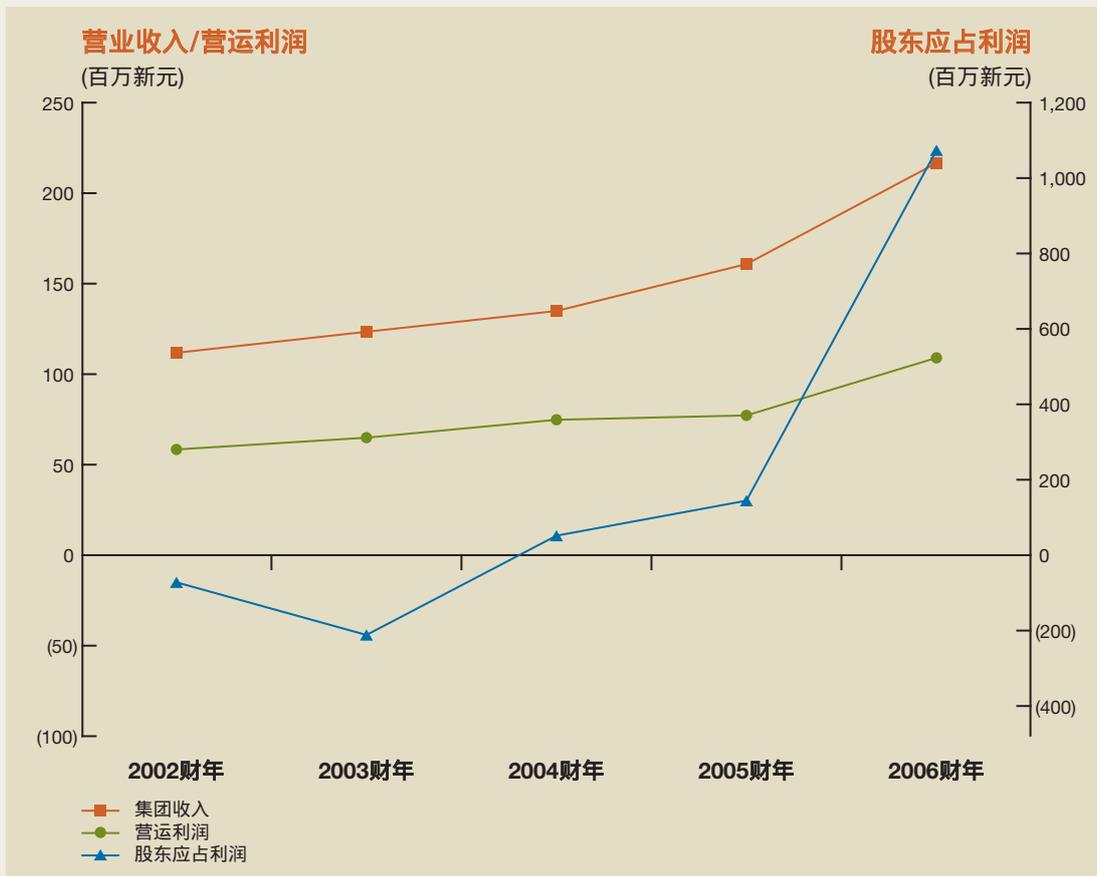
营业利润

在新加坡市场形势有利的正面带动下，营运利润增长了3180万新元，达到1.09亿新元；上述增长主要归功于怡丰城(于2006年第四季度正式营业)以及港湾大厦一、大厦二和港湾中心。

2006财年的税后和扣除少数股东权益后利润总额为10.7亿新元，远高于上财年的1.445亿新元。重估盈余净额达到9.712亿新元(已扣除递延税额1.811亿新元)，主要来源为怡丰城和商业物业。此外，本集

团的联营公司利润分成也增加了2650万新元；其中包括丰树物流信托的房地产重估盈余分成。

在2006财年，由于本集团增加其收购活动与开发海外项目，导致外部融资与利息开支增加。尽管今年的税率较低(从20%减至18%)，但全年的税额仍然大幅增长，这主要是因为重估盈余的递延税额拨备(按照相关的会计准则)以及营业利润增长所致。



财务回顾

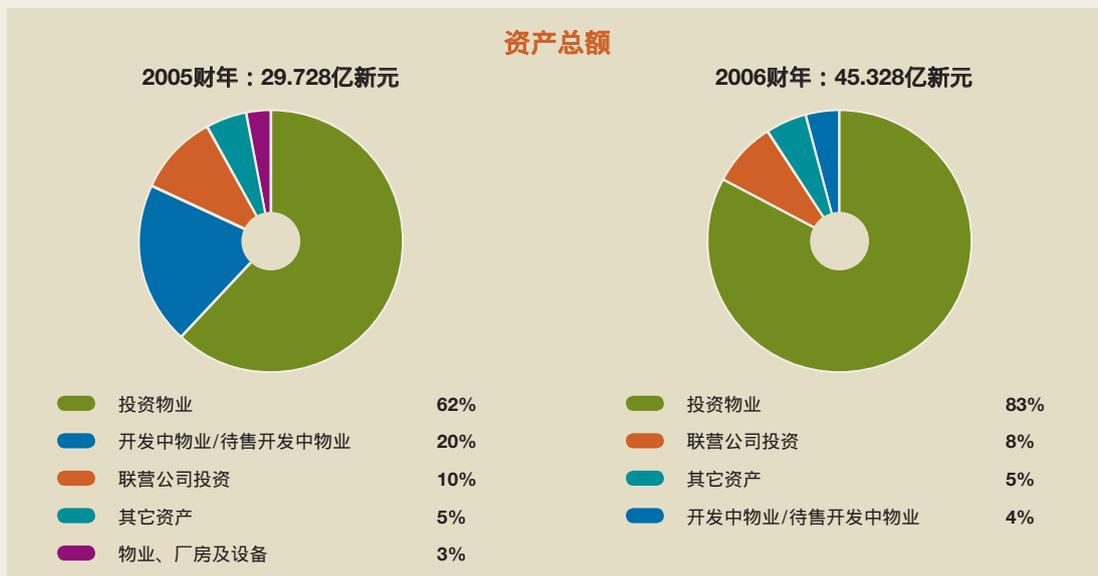
股本回报率和总资产回报率

随着业绩的提升，股本回报率和总资产回报率分别增长至36.9%和29.9%。



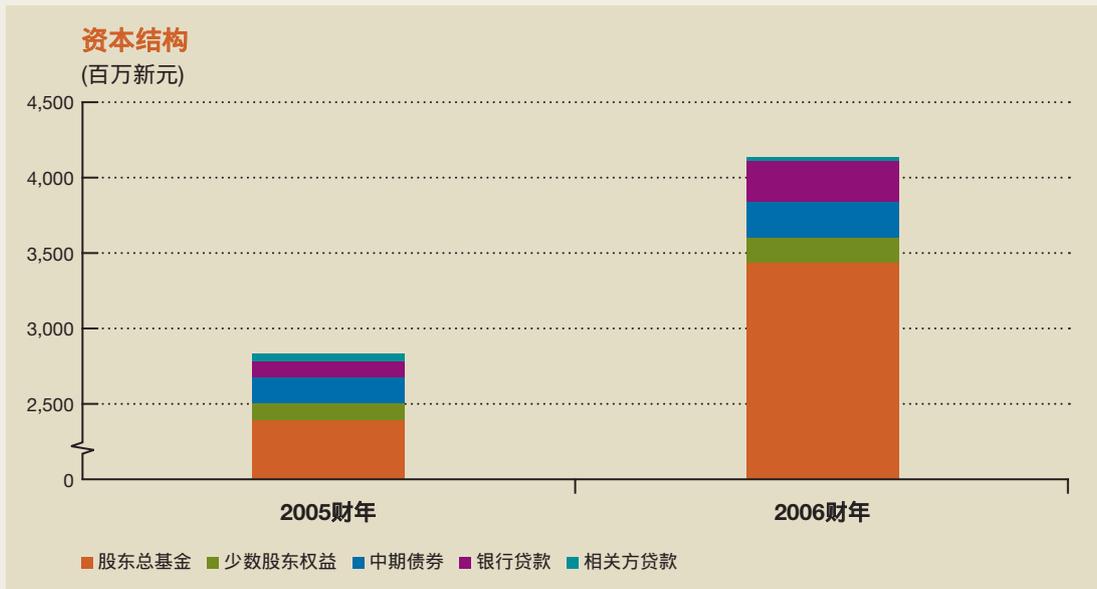
资产

本财年的集团资产从29.728亿新元增至45.328亿新元。投资物业的重估盈余和现有投资物业的翻新是资产总额增加的主要原因。随着怡丰城的竣工，该产业由开发中物业重新归类为投资物业。因此，投资物业现占总资产的83%，去年则占62%。



资本结构

借贷总额(包括中期债券、银行贷款和相关方贷款)共计5.348亿新元。过去一年,由于区域投资活动增多,集团借贷总额也随之增加。截至2007年3月31日和2006年3月31日的集团资产负债比率分别为0.10和0.11倍。



集团的外部借贷结构大致上保持不变,占总资本的比例约12%。在借贷总额中,长期借贷约占40%,其余为短期借贷,主要为2007财年到期的中期债券。



年度回顾



怡丰城北部广场上的喷泉水流。

自2004年起，我们从“开发和拥有”的传统房地产经营模式转向资本管理模式，开始享有服务费形态的收入并采用私募股权增长模式。

本集团确立了三个策略性经营重心：

- 开发和改建大型综合用途的开发项目；
- 开发和管理物流和工业物业；以及
- 提供资产增值和房地产相关资本管理服务。

这三个策略的目标在于提升现有房地产的价值，寻求可释放这些房地产潜在价值的创新方式，并从我们的资本管理项目开发新的经常性费用收入来源。

我们在这三项集团策略的实行上已取得良好的进展，奠定坚实的基础并已扩展我们的各种业务，以便为我们的利益关系者创造最大的价值。

通过改造综合性多元用途的开发项目创造价值

在港湾工作、生活及休闲娱乐

2006年是一个特别令人兴奋的一年，因为我们在港湾见证了本集团愿景的实现。

怡丰城于2006年10月开门纳客，营业首三个月内就吸引了1300多万人。除此之外，圣詹姆士发电厂这个拥有九个不同娱乐概念的巨型夜间娱乐场所在开业后也同样好评如潮。

随着这两个标志性开发项目的开业，本集团实现了我们的愿景，把港湾从以往的“世界贸易中心”和展厅改造成一个更具商业价值、生机蓬勃且热闹繁华的海滨商业与休闲时尚中心。

临海并靠近中央商业区的优越位置，使港湾的办公空间需求一直保持旺盛势头。港湾大厦一和大厦二、港湾中心和吉宝湾大厦都已达到100%的出租率，回租租金价格也提高了。



歌星燕姿小姐在怡丰城的开幕式上表演。



2006年12月1日，淡马锡控股主席丹那巴南先生(中间)是怡丰城的盛大开幕典礼的贵宾。同时出席的还有丰树的主席郑维荣先生(最右边)和丰树的总裁邱运康先生。

年度回顾



Merrill Lynch HarbourFront的构想图。

创造空间满足市场需求

新写字楼开发项目 - MERRILL LYNCH HARBOURFRONT

我们的新写字楼开发项目在2006年12月开工建设之前，许多跨国公司、金融机构和本地公司就已表示极高的兴趣，由此可见港湾兼具“工作、生活及休闲娱乐”的概念具有极大的吸引力。

2006年12月，在打下第一根地桩之前，我们就已成功地把整栋大厦(净出租面积达200,000平方英尺)预先租给国际投资银行Merrill Lynch。那是2006年新加坡第二大的写字楼交易。

对于想要在中央商业区之外寻找办公空间的蓝筹公司而言，Merrill Lynch的选择就像为它们打了一剂强心针一般。

在港湾引起轰动

怡丰城的开业可说是2006年零售业界最受瞩目的盛事。它是新加坡最大的多元设施零售与消闲场所。怡丰城标新立异的建筑设计灵感启发自海浪，在2006年10月7日开业的第一周末就吸引了30万人到访。

至2006年12月1日正式开业时，短短两个月就接待了730万名访客。所引起的热烈响应远远超过其它同期开业的新商场。



体验在怡丰城购物的乐趣。



怡丰城内如丝带般的天花板造型设计是其独树一帜的建筑特色之一。

在开业后的几个月里，怡丰城继续通过一系列的盛大造势活动，吸引源源不断的访客来体验众多零售与娱乐品牌及概念百家争鸣的热闹景象。

自2006年10月开幕至2007年3月，怡丰城共接待了2100多万人次的访客。已达到我们一年3000万访客目标的70%。

年度回顾



对追求最新娱乐概念的人们来说，圣詹姆斯发电厂已成为他们的必到之所。

让港湾的夜生活更加多姿多彩

圣詹姆斯发电厂

为港湾注入新活力的圣詹姆斯发电厂，是新加坡最大的一站式娱乐场所，也在2006年第四季度开业。它拥有九个娱乐酒吧，占地面积超过60,000平方英尺。它曾经是新加坡的首个燃煤发电厂，建于1927年，整修和改建费用达4300万新元。

怡丰城和圣詹姆斯发电厂的开业为港湾增添了动感时尚的气氛。它们共同给这个重获新生的地区带来不可缺少的“趣味时尚与娱乐”元素。

圣淘沙-港湾 - 一个崭新面貌的游乐场

继怡丰城和圣詹姆斯发电厂开业之后，云顶集团也随即宣布成功标得在圣淘沙岛上建造综合娱乐城的消息，港湾未来的发展令人拭目以待。

预计在2010年，一座新的环球影城主题游乐园将会出现在这个崭新的综合娱乐城内。它将使圣淘沙-港湾成为世界地图上另一个国内外旅客必游的景点，进而提升本集团该区域物业的位置优势，并使我们的“工作、生活及休闲娱乐”概念更臻完美。



圣淘沙捷运连接怡丰城和圣淘沙岛。



新加坡APICO工业大厦。

推动房地产投资信托基金的发展

丰树物流信托

丰树物流信托自2005年7月首次公开发行股票以来，2006年是第一个完整的财年，也是该信托的丰收之年。丰树物流信托全年的每单位分发金达到5.07分，比预测的4.58分高出10.7%，单位持有者一年的总收益(包括资本收益)大约为30%。从首次公开招股至2007年3月31日为止，该信托在亚洲的资产组合已扩展至49处房地产，资产总值高达15.5亿新元。

由于投资者普遍看好亚洲物流市场的增长前景，丰树物流信托截至2007年3月31日的市场资本额已激增70%，达到14.3亿新元。在2007年第一季度的每单位分发金达到1.48分，同样比我们预期的1.38分高出7.2%。截至2007年3月31日，从信托公司首次公开招股购买其股票的单位持有者将可享有100.4%的总回报。

经过去年间25次增进收益的收购来扩大投资组合之后，使丰树物流信托的业绩表现更加亮眼。此外还有另外13处的房地产也即将完成收购。上述收购在完成后将使房地产的数量增加至62处，总值接近20亿新元。在上述62处房地产中有38处位于新加坡，另外香港有6处，日本有6处，中国有3处，马来西亚有9处。

丰树物流信托的投资前景依然一片美好。根据Datamonitor市场调查公司的报告，2005年亚洲物流市场的价值约为2010亿美元，占全球物流市场的34%。该调查报告认为，2010年之前，亚洲将进一步整合其物流市场，并将占有全球物流市场的38%。

如果区域物流市场继续保持乐观的前景，丰树物流信托每年将收购约10亿新元的资产。我们的目标是在2010年达到50亿新元的资产规模。

创造未来增长机遇

丰树通过开发投机型和量身定制型的物流设施持续扩展物流业务，并预定在完工后移交给丰树物流信托。待这些开发项目完工及出租后，丰树物流信托将拥有优先购买权。

2006年，集团签署了两份新的协议来开发物流设施，它们分别位于马来西亚的莎阿南和中国的无锡。前者是丰树在马来西亚的首个物流开发项目，后者是继上海和天津之后在中国开发的第三个物流项目。

作为丰树物流信托的资方，丰树将继续积极支持该信托的增长，并帮助巩固其在物流设施需求不断扩大的重要市场中的地位。这些项目将有助于丰树打入亚洲重要的物流中心，为丰树物流信托的未来发展铺路，以满足本集团物流客户的需求。

年度回顾

中国

上海

丰树已完成上海洋山保税港区两个仓库项目的建设，投资额约3680万新元。两座仓库的总占地面积为45,900平方米，由八个平均5,800平方米的模块单位组成。

作为此信托的资方，我们将帮助丰树物流信托进行这些仓库的开发项目，而丰树物流信托将享有上述仓库产业的5年优先权。目前本集团正在进行该仓库空间的市场推广，并已获得颇为积极的回响，来自欧洲、美国和亚洲的几家跨国物流公司已对租用该仓库表达兴趣。

天津

有鉴于天津物流市场巨大的增长潜力，丰树已在天津滨海国际机场的天津空港国际物流区购得4.8公顷的土地，用来建设面积达63,400立方米的仓库。此项目分两期开发，完工后的投资总值将可达到3200万新元。

1期项目包括建设一个占地面积近21,100平方米的仓库，计划于2007年第三季度完工。2期项目将包括两座仓库，总占地面积为42,300平方米，计划于2008年第二季度完工。

无锡

2006年底，丰树与无锡市土地局签订了一份土地合同，计划在无锡新区建设三座单层、带夹层办公室的非保税仓库。该项目占地6.8公顷，总建筑面积为45,000平方米，完工后的投资总值将达到2000万新元。

该项目位于无锡新区，这是长江三角洲地区一个重要的工业园区。它计划于2007年第三季度开工建设并在一年后竣工。竣工后，它将为附近700多家外国企业提供服务。



位于中国上海洋山保税港区的丰树洋山保税物流园区。

越南

胡志明市

丰树首个分租式物流和仓库设施已于2007年1月完工，座落于胡志明市郊的越南新加坡第一工业园(VSIP)内。丰树物流中心已经将这五个仓库中的其中四个租给跨国公司，租期从2007年3月中旬算起。我们计划在全部租出后把该设施转移给丰树物流信托。

目前，丰树在越南新加坡第二工业园(VSIP II)内拥有一块面积56公顷的土地，用于开发物流园。丰树拥有自投资证书颁发之日算起为期三年的专用权，可在平阳县内开发、经营、销售/出租任何物流设施。

该物流园将分两期进行开发，包括保税及非保税的量身定制型和模块式物流和仓库设施。在1期项目中，最先建设的两座建筑总面积约为37,000平方米；在2期项目中，最先建设的两座建筑总面积约为32,000平方米；计划于2007年第三季度开工，并可望于2008年第二季度完工。越南新加坡第一工业园和第二工业园的投资价值共计将达到1.65亿新元。



位于越南胡志明市郊外越南新加坡第一工业园内的丰树物流中心。



无锡新区仓库的构想图。



丰树的投资团队 — 持续不断地评估投资机会。

马来西亚

莎阿南

丰树将在一块10公顷的土地上建造三座单层、分租式的仓库，总建筑面积接近60,400平方米。它位于位置优越的莎阿南工业区内，由于靠近高速公路和州际公路、市中心、吉隆坡国际机场和巴生港，此地拥有众多著名的跨国物流和工业公司。

在完成设计并获得马来西亚相关部门的批准后，该项目有望于2008年初开始建设。据估计，项目建成后的投资总值将达到4500万新元。

扩大我们资本管理服务

丰树物流信托实行“收益加增长”策略所创下的辉煌业绩使我们在房地产和资本管理方面的知识与技术赢得广泛的国际认可，也吸引更多投资者和潜在伙伴与我们共同合作及联合投资我们的各种资本管理项目。

享受新收入来源所带来的回报

实行新的私募股权业务模式之后，我们从资本管理业务中获得了优厚的回报。管理费收入占总收入的比例从上个财年(截至2006年3月31日)的5%提高到本财年(截至2007年3月31日)的9.1%。预计在未来几年内，管理费收入将出现更强劲的增长。

私募房地产基金

丰树工业基金

丰树以投资亚洲地区工业物业为目标，出资成立了丰树工业基金，并成功争取到巴林阿赫理联合银行泛亚工业基金作为基础投资者，2006年11月首次结算的基金总值为3.1亿美元。阿赫理联合银行的泛亚工业基金对MIF的承付投资额为1.85亿美元，而丰树的承付投资额为1.25亿美元。

丰树工业基金是一个七年期的私募基金，其目标是为投资者提供稳定的经常性收入和丰富的总回报。该基金由丰树旗下的一家全资子公司 - 丰树工业基金管理公司负责管理。

丰树工业基金的投资对象主要是厂房设施、商业园区、工业园区、研发设施、信息技术和软件园以及工业办公楼。其目的是要通过创建一个可提供稳定回报的多元化优质工业物业资产组合，充分利用生产和研发程序转移至亚洲的市场趋势。

截至2007年3月31日时，丰树工业基金管理公司正准备在新加坡和中国收购价值约1亿新元的资产，包括售后回租型和量身定制型的项目。

CIMB-丰树房地产基金1

我们与马来西亚CIMB银行合资成立的CIMB-丰树房地产基金1是一个以马来西亚为投资焦点的房地产基金，运作表现出色。

本基金允许直接投资马来西亚的房地产，包括投资不良资产、房地产投资产品和上市的房地产证券，CIMB-丰树房地产基金1的承付资本达到4.02亿零吉。以3:1的预期资产负债比率计算，基金总额可望增长至16亿零吉。



建立合伙关系是丰树的重要增长策略之一。

年度回顾

目前，CIMB-丰树房地产基金1的协议投资总额约为7亿零吉，在吉隆坡已购入数栋办公室大楼和一家购物中心，并和一家马来西亚的上市发展商成立合资公司，在槟城合作开发洋房单位。此外，CIMB-丰树房地产基金1投资了一个在吉隆坡的住宅开发项目，同时也投资马来西亚及邻近区域的房地产投资信托。

丰树房地产夹层投资基金1

丰树房地产夹层投资基金1是一支专注于发起及执行房地产夹层贷款的亚洲区房地产基金，截至2007年3月31日已完成三笔夹层投资，总计5,100万新元。

所有投资实现的内部回报率已远远超越丰树房地产夹层投资基金1的预期。

由于夹层融资最适合清偿能力较低的市场，如果清偿能力高，且房地产融资的利差幅度较小，则丰树房地产夹层投资基金1的发展潜力有限。本集团有意终止该基金，将重心转移至其它的房地产基金。



座落于广东民路130号的The Beacon。

善用新的增长机会

丰树在中国开展城市兼商业房地产机会项目

丰树在2005年底成立丰树城市商业房地产机会项目部门，期望藉此充份掌握“生活时尚”型房地产的增长趋势，包括汽车相关资产，专业商场和机会型项目。丰树城市商业房地产机会项目的目标在于获取稳定的经常性收益，并能随着城市发展实现资本的增值。它计划在中国投资开发一系列的利基型商业物业。

尽管中国资产市场竞争激烈，但政府实施的紧缩信贷政策使投资兴趣集中于利基型商业项目，我们认为富有创意的资产增值和结构将可产生诱人的长期回报。我们预期丰树城市商业房地产机会项目将会投资此类房地产，以履行实现长期资本增值潜力最大化的目标。

丰树城市商业房地产机会项目团队现在正为多个资产开展进一步的商议。

资产增值

创造最大的房地产价值

THE BEACON

本集团在此住宅房地产开发项目的大胆投资获得了丰厚的回报。The Beacon是一栋拥有124间公寓的建筑，在广东明路新加坡码头工人联合会馆的旧址上建成，试销仅22天，即被销售一空。

本获得规划许可之后把部分民用和社区机构和部分住宅改造成住宅式公寓。最终，可观的商业回报证明我们将这座旧建筑改造成住宅式公寓的决定是正确的。



The Beacon的样品房。



丰树员工的专业实力和经验是我们创造资本管理投资机会的一大助力。

LOCK+STORE

为评估将适当仓库空间用于自存仓储业务的可行性，集团首创实行一个Lock+Store的概念。该概念很快获得了市场的认可，不到两年时间就开始实现盈利。为满足日益增长的需求，我们把位于丹戎巴葛分销园的设施扩大了35%，面积从原来的35,000平方英尺扩大到48,000平方英尺。进入下一个财年后，该需求依然保持强势增长，扩建后设施的占有接近100%。我们还计划进一步扩建该设施，并在新加坡和本地区开发其它的新设施据点。

扩展业务版图

在过去两年间，本集团在亚洲的六个主要市场成立的区域办事处，使我们得以大幅扩展我们的业务版图，其中包括上海、北京、香港、东京、吉隆坡和胡志明市。本地化的支持能为我们

的团队提供有关当地商业环境的第一手情报，并协助获取交易以及提高租户支持率和资产管理能力。

为持续扩大我们的经营版图，我们目前正积极探寻将业务拓展到印度、韩国、台湾和日本的适当管道。

缔结策略联盟

本集团与Embassy集团结成新的策略联盟，这是印度一家权威性的房地产发展商，被公认为印度信息科技商业房地产市场中的领导者。

Embassy集团在印度拥有一个广泛的营运网络，业务遍及四个主要城市 – 班加罗尔、真奈、海得拉巴和浦那，并与全球数一数二的IT运营商如IBM、Microsoft和Yahoo建立了稳定的合作关系。

我们双方正积极探索开发印度物流设施的潜在机会。

Embassy集团是丰树集团持续扩大的亚太地区网络中的最新联盟伙伴，其它的策略联盟伙伴包括日本工业集团伊藤忠商事(Itochu)和马来西亚的投资银行CIMB。

我们与伊藤忠商事的策略联盟已带来丰硕的成果，帮助丰树物流信托收购了日本的六处物流资产：2006年12月所收购的Gyoda Distribution Centre，以及在2007年3月所收购的Atsugi Centre、Ayase Centre、Funabashi Centre、Zama Centre和Kyoto Centre。

这些物流资产均位靠近大东京区和京都区的交通基础设施和主要的配送和物流中心，将作为丰树进一步开拓日本市场的跳板，代表与伊藤忠商事缔结策略合作关系的具体成果。



位于日本大东京区的Gyoda Distribution Centre。

展望未来



恢复活力后的港湾城。

迈向下一个新高点

以去年的积极增长势头为基础，我们将继续致力通过资本管理项目创造和增加经常性的管理费收入，进而实现更高的投资回报。

除了继续以实施中短期项目为投资主轴之外，我们也会继续拓展本地及海外的长期投资能力。我们将坚持不懈并持续以我们的核心能力为重点，积极寻找机会拓展我们的业务。

我们的绩效表现已证明我们的业务扩张范围与深度能够在不牺牲灵活性或财务回报的情况下创造新的契机。未来，集团期望通过实施资产增值和新项目来创造优厚的定期收益，使我们的核心业务获得更高的回报。

让大型综合用途开发项目创造最大的利润

港湾城

随着怡丰城和圣詹姆士发电厂成功开业，以及跨国公司对改造后的港湾办公空间的浓厚兴趣，本集团将利用不断发展的写字楼市场，在本地开发最新的写字楼项目。

本集团正在申请规划许可，准备在SPI大厦现址上新建一座面积350,000平方英尺的四层写字楼。

随着工作和娱乐要素根据开发计划陆续呈现，我们要将港湾城建设成一个“工作、生活及休闲娱乐”中心的愿景很快就能成真。加上港湾和圣陶沙周围以及附近的直落布兰雅开发的高档住宅，该地区未来势必将成为一个繁华兴荣的中心。

改造亚历山大分销园和亚历山大岭成为商业园区

随着港湾改建工程的提前完工，本集团将更多的资源投入亚历山大分销园改造成商业园区的工程项目。鉴于市场对此地区商业园区空间的需求急升，将土地用途从工业园区转为商业园区必将释放其潜在价值。

该项目包括1、2、3号亚历山分销楼的改造，总建筑面积为197万平方英尺，如果加上康达和亚历山大岭，总面积将达到330万平方英尺。亚历山分销楼改造项目计划从2010起分期进行。

再攀新高峰

丰树物流信托

在本地区经济强势发展的鼓舞下，我们正逐步实现我们的目标：将丰树物流信托发展成亚洲首要的物流房地产供应商和管理商，并在2010年达到50亿新元的资产组合总值。

我们的目标是以每年10亿新元的速度扩大丰树物流信托的资产组合，其中新加坡、香港和日本等成熟市场的长期投资组合净

值占75%，同时开拓马来西亚、越南、泰国、印度和韩国等发展中市场。

随着丰树物流信托在日本收购首个房地产项目，我们正计划扩充东京的办事处，以加强我们的租户支持能力，并在日本市场上拥有更大的交易优势。

丰树物流信托将维持其定制型租赁策略，以实现其资产所在市场的最大潜力。对于年租金增长率相对较低的稳定市场，如新加坡和日本，我们将致力推广附有固定租金年增长率的5年以上长期租赁项目。而在高增长的市场方面，如香港、中国、马来西亚和越南，丰树物流信托将提供短期租赁项目，从强势的续租需求中获利。

为促进持续的内部增长，丰树物流信托将继续严密管理其资产组合，包括积极管理租户群，密切控制成本和持续监控资产，以确保它们能继续满足各自租户的需求。

未来，本集团将继续从事物流设施开发，并在中国和越南等地区的项目建成后，移交给丰树物流信托。这些市场的现有设施无法为现代化的物流运作提供充足的支持。



竣工后，亚历山大商业园区将包括康达和亚历山大分销园(图中右边的建筑)。

展望未来

扩大我们的资本管理业务

丰树工业基金

丰树工业基金使亚洲的工程项目走上一个稳健的发展轨道。我们将顺应预期的投资增长，进一步扩充我们的投资团队和支持性功能，例如资产管理和财务等等。

丰树城市商业房地产机会项目在中国的活动

丰树城市商业房地产机会项目团队将在2007年采取更大举措，致力推行我们为丰树城市商业房地产机会项目制定的业务策略，借助中国经济的增长，发展成为领先的房地产解决方案供应商。

推出更多的房地产融资产品

本集团将继续寻找新的契机来实施我们的房地产资本管理策略。除开办更多的上市房地产投资信托基金外，我们还将以产品/行业或国家基金的形式成立新的房地产基金。

以怡丰城为核心资产的丰树商业信托基金就是这一系列上市房地产投资信托基金之一。该信托基金即将在新加坡证交所上市，其收入来源为新加坡的写字楼、零售和娱乐房地产。此外，本集团正与印尼力宝集团商讨共同管理一个以印尼地区为主的零售房地产投资信托基金，也计划在新加坡证交所上市。



丰树物流信托的“收益加增长”策略被证明是成功的。

人才

本集团需要拥有适当技能的人才来实现我们的经营目标。因此，吸引、发展和留住人才一直是我们人力资本策略的重点所在。我们将继续加强人才的管理和开发。



怡丰城将成为丰树商业信托主力的固定资产。

海外办事处

胡志明市

MAPLETREE VIETNAM MANAGEMENT CONSULTANCY CO., LTD.

Room 7, Business Center,
Vietnam Singapore Industrial Park,
No. 8, Huu Nghi Boulevard,
Thuan An District, Binh Duong Province
Vietnam

香港

丰树物流管理(香港)有限公司

2001-2室, 鹰君中心20楼
港湾道23号, 湾仔
香港

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

上海

上海丰树管理咨询有限公司

上海市浦东新区
陆家嘴环路1233号
汇亚大厦8层801室
邮编: 200120
中国

东京

MAPLETREE INVESTMENTS JAPAN KABUSHIKI KAISHA

Level 11, Aoyama Palacio Tower,
3-6-7, Kita-Aoyama,
Minato-ku, Tokyo 107-0061
Japan

丰树产业私人有限公司

1 Maritime Square #13-01

HarbourFront Centre, Singapore 099253

公司注册号：200010560E

电话：(65) 6377 6111 传真：(65) 6273 2753

www.mapletree.com.sg