

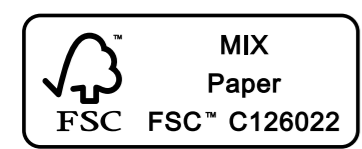
maple^{tree} 丰树

UNLOCKING OPPORTUNITIES

Shaping the Future
开拓机遇 共筑未来

丰树产业私人有限公司
2019/2020年年度报告

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
www.mapletree.com.cn
Co. Reg. No.: 200010560E



UNLOCKING OPPORTUNITIES

Shaping the Future
开拓机遇 共筑未来



关于封面

封面上的五个箭头代表丰树正全力推进第三个五年规划，为更强劲的增长做好充分准备。

该设计灵感源于已成为新加坡丰树商业城二期标志性装置的千禧年墙砖。富有视觉吸引力的不锈钢墙砖具备易维护、耐用且符合成本效益等特点，印证了丰树以可持续的方式实现卓越品质和价值的理念。

目录

2	业绩摘要	18	董事会
4	FORTIFYING FOUNDATIONS 强化基础	22	高级管理委员会
	FUELLING GROWTH 加速增长	28	中国高级管理层
	FORMULATING STRATEGIES 战略规划	30	财务摘要
	FULFILLING ASPIRATIONS 实现愿景	32	奖项与赞誉
6	企业概览	33	企业社会责任
8	主席致辞	36	中国物业总览
12	集团总裁专访	56	分支机构
16	丰树大中华区年度要点		

maple^{tree} 丰树

收入¹
38.77亿 新元

所得税及少数股东权益后之利润
17.785亿 新元

经营管理资产总额
605亿 新元

总建筑面积
~1940万 平方米

广泛的资产组合横跨
13 个市场

划拨用于资助企业社会责任计划的总额
(自2010/11财年起)
2840万 新元

丰树产业私人有限公司
2019/2020年年度报告

¹ 收入经过调整，剔除了奖励费和住宅项目利润。它们并非作为集团的核心业务活动。

业绩摘要

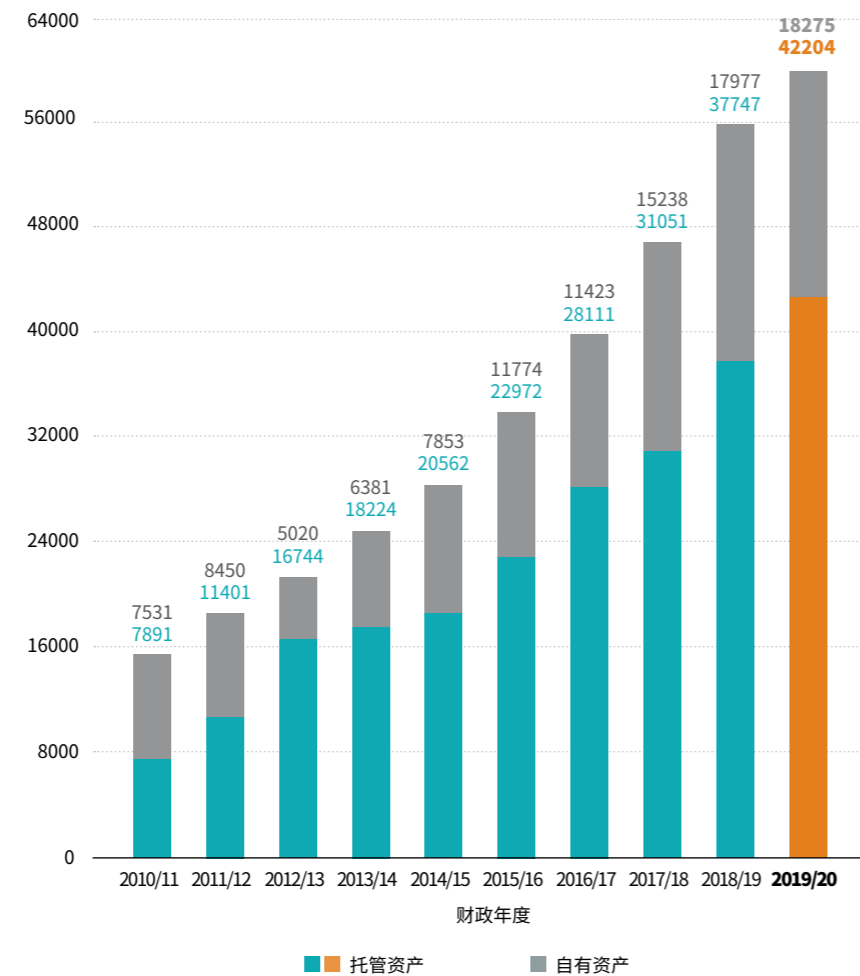
丰树于2019/20财年(截至2020年3月31日的财年)启动了第三个五年规划, 拉开下一阶段发展的序幕。尽管面临全球经济增长环境的诸多挑战, 但丰树已在全球主要市场的多个房地产领域站稳了脚跟。

总体而言, 丰树集团2019/20财年的总收入增至38.77亿新元¹, 所得税及少数股东权益后之利润²达17.785亿新元。2019/20财年, 丰树经营管理资产总额增至605亿新元。其中, 第三方经营管理资产约占70%。集团五年平均股本回报率³达12.9%, 五年平均投资股本回报率⁴则为13.8%。

经营管理资产总额
(2019/20财年)

605亿 新元

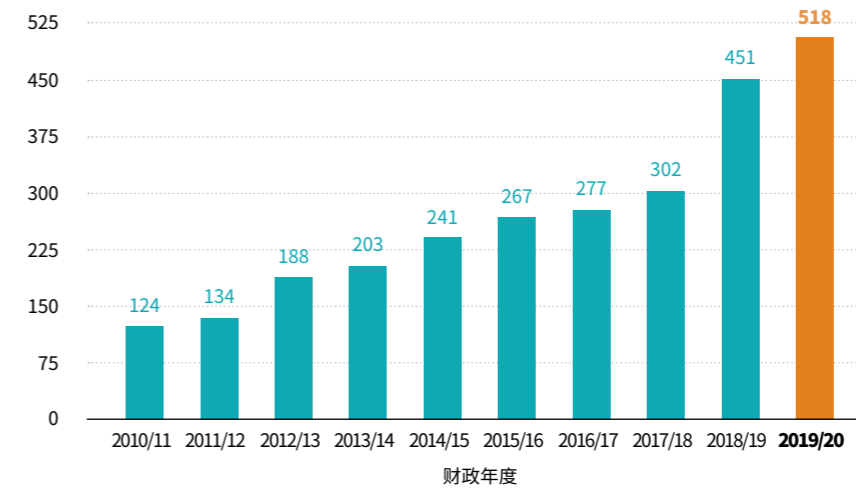
经营管理资产
(百万新元)



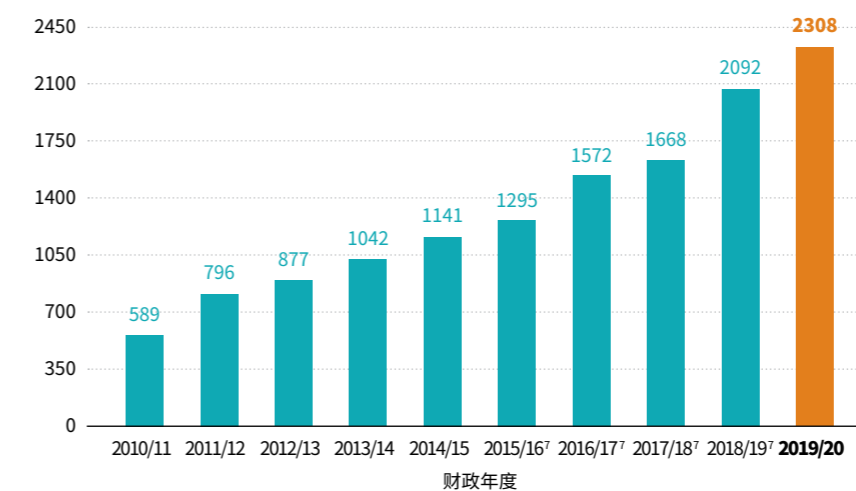
所得税及少数股东权益后之利润²
(2019/20财年)

17.785亿 新元

服务费收入⁵
(百万新元)



息税前利润+联营公司的利润份额⁶
(百万新元)



2019/20财年 - 股本回报率³

11.2%

五年平均股本回报率³
(2015/16财年 - 2019/20财年)

12.9%

2019/20财年 - 投资股本回报率⁴

21.6%

五年平均投资股本回报率⁴
(2015/16财年 - 2019/20财年)

13.8%

- 收入经过调整, 剔除了奖励费和住宅项目利润。它们并非作为集团的核心业务活动。
- 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 投资股本回报率按经调整*后的所得税及少数股东权益后之利润除以按原始投资成本持有的集团权益计算得出。
- 包括房地产投资信托管理费。
- 息税前利润+联营和合资企业的营运利润或亏损份额, 不包括住宅项目利润、私募基金资产剥离的奖励费、重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 由于奖励费和住宅项目利润不包括在息税前利润+联营和合资企业的利润份额之内, 对前几年的息税前利润+联营和合资企业的利润份额进行了重列。它们并非集团的核心业务活动。

* 经过调整, 不包括非现金项目和非经营性项目, 例如, 未实现重估损益按市值计价的公允价值调整、汇兑损益、负商誉和股权稀释造成的损益, 但包括因处置和企业重组盈余或赤字损益而产生的原始投资成本收益。

多元地产技能

丰树的商业模式是将地产开发、投资、资本与物业管理能力融为一体，以创造价值。2019/20财年，集团成功在澳大利亚、中国、欧洲、印度、英国和美国收购数据中心、物流、办公楼和学生住宿资产，进一步扩大了业务版图。

开发商

创造价值

丰树凭借精深的开发专长，将未经开发的土地、运营不佳的资产及区域转变成高收益房地产。

投资公司

把握良机

丰树在整个房地产价值链中寻求、把握并落实新的商业机会。

资本管理公司

增加第三方经营管理资产

丰树运用娴熟且审慎的资本管理机制，为投资者带来可持续的高额回报。旗下四只房地产投资信托和六只私募基金¹的成功执行及其卓越的业绩便是证明。

物业管理公司

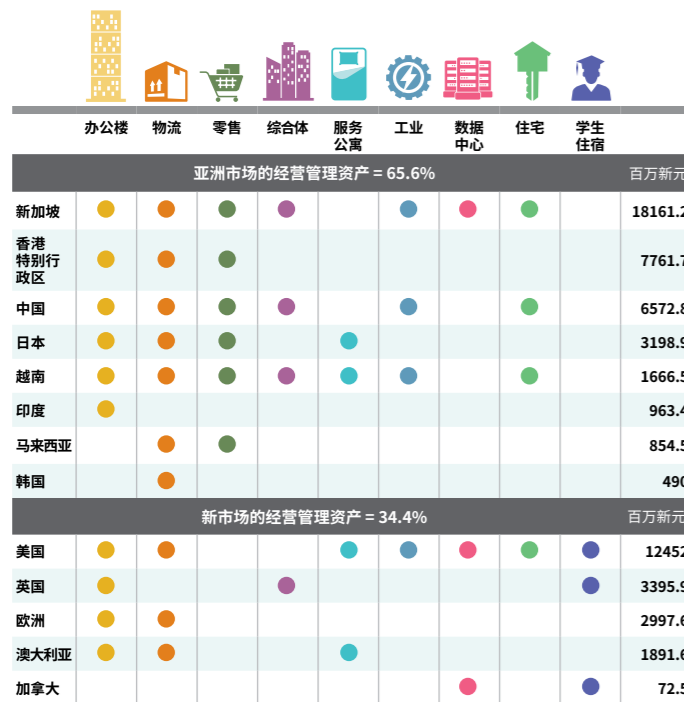
资产管家

丰树为租户提供优质、全方位的物业管理服务，并确保满足其运营需求。

¹ 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。

全球资产组合

丰树拥有并管理着遍及13个市场的房地产资产。2019/20财年，集团经营管理资产总额增长至605亿新元，增幅达8.5%。在集团经营管理资产总额中，亚洲市场占65.6%。而澳大利亚、加拿大、欧洲、英国及美国等新市场在集团经营管理资产中的比例占34.4%。集团旗下的四只房地产投资信托和六只私募基金¹经营管理资产总额超过420亿新元。



¹ 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。

FORTIFYING FOUNDATIONS

强化基础

持续专注，
严格执行集团商业模式

FUELLING GROWTH

加速增长

瞄准重点投资市场，
加强业务布局

2019/20财年，丰树启动了第三个五年规划。通过专注于积极主动、严谨审慎的资产和资本管理，丰树将严格执行集团商业模式的关键要素，以确保持续稳定的收入流和高盈利能力。

第三个五年规划

关键绩效指标	注释	目标
回报	平均投资股本回报率 ¹	股东现金投资回报率
	平均股本回报率 ²	常用的回报率衡量指标
收益/现金流	平均经常性所得税及少数股东权益后之利润 ³	企业经常性收益
	回收收益 ^{4,5}	新投资/再投资的循环现金流
资本管理	服务费收入 ⁴	资本管理业务的服务费用
	经营管理资产比率	资金使用效率
	经营管理资产	简单评估指标

- 投资股本回报率按经调整^{*}后的所得税及少数股东权益后之利润除以按原始投资成本持有的集团权益计算得出。
 - 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
 - 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
 - 依据五年累积基数衡量关键绩效指标。
 - 依据丰树产业私人有限公司资产负债衡量(房地产投资信托与私募基金除外)。
- ^{*} 经过调整，不包括非现金项目和非经营性项目，例如，未实现重估损益按市值计价的公允价值调整、汇兑损益、负商誉和股权稀释造成的损益，但包括因处置和企业重组盈余或赤字损益而产生的原始投资成本收益。

丰树相信将可持续性战略融入集团商业价值链和业务运营的重要性，从而帮助我们业务运营所在市场的人们和社区持续从中受益。同时，我们确保最大限度降低集团业务对环境的影响。

我们会继续支持与集团企业社会责任计划四大关键领域，即艺术、教育、环境与医疗保健相关的项目。2019/20财年，丰树向多个企业社会责任项目承诺并拨付了超过610万新元的捐款。



FORMULATING STRATEGIES

战略规划

新的五年规划，
将创造更高回报

FULFILLING ASPIRATIONS

实现愿景

坚持可持续性商业实践，
并有所作为

企业概览

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

自2000年成立以来,丰树一直积极投资于全球范围内的创收型资产。藉由整合集团作为开发商、投资者、资本和物业管理者的核心优势,丰树持续稳定扩增集团位于全球的创收型资产组合。丰树将投资视野投向亚洲以外的区域,以开辟全新收入来源和实现业务多元化,根据此项战略,集团大力进军澳大利亚、欧洲、英国和美国等发达市场。

2019/20财年,集团成功在澳大利亚、中国、欧洲、印度、英国和美国收购数据中心、物流、办公楼和学生住宿资产,进一步扩大了业务版图。

截至2020年3月31日,丰树经营管理资产达605亿新元。约69.8%的经营管理资产(逾422亿新元)由集团旗下四只在新加坡上市的房地产投资信托和六只房

地产私募基金¹持有。同时,丰树努力保持最佳的资本结构,让集团拥有财务灵活性,以获取全新投资机会。

丰树的房地产项目遍及13个市场,即新加坡、澳大利亚、加拿大、中国、欧洲、香港特别行政区、印度、日本、马来西亚、韩国、英国、美国和越南。丰树拥有并管理着一个多元化的资产组合,涵盖数据中心、工业、住宿、物流、综合用途、办公楼、住宅和零售资产。

丰树拥有逾2770位员工,就职于世界各地的办事处网络,为包括奥克伍德在内的全球业务运营提供支持。



集团业务板块



东南亚和集团零售
开发/投资/管理位于新加坡的商业物业(及精选的工业物业)和位于东南亚的物业



物流开发
开发/管理位于澳大利亚、中国、马来西亚和越南的物流物业



中国和印度
开发/投资/管理位于中国和印度的物业
资本管理平台
私募房地产基金:
· 丰树印度中国基金(MIC Fund)¹
· 丰树中国机遇基金II(MCOF II)



澳大利亚和北亚
开发/投资/管理位于澳大利亚、香港特别行政区和日本的物业
资本管理平台
私募房地产基金:
· MJLD基金
· 丰树澳大利亚商业私募信托(MASCOT)



集团住宿
开发/投资/管理位于北美、英国和奥克伍德品牌的物业
资本管理平台
私募房地产基金:
· 丰树全球学生住宿私募信托(MGSA)



欧洲和美国
开发/投资/管理位于欧洲、北美和英国的物业
资本管理平台
私募房地产基金:
· 丰树美国和欧洲物流私募信托(MUSEL)

新加坡上市的房地产投资信托



丰树物流信托
管理位于新加坡、澳大利亚、中国、香港特别行政区、日本、马来西亚、韩国和越南的物流物业



丰树工业信托
管理位于新加坡和北美的工业物业和数据中心



丰树商业信托
管理位于新加坡的办公楼、商业园和零售物业



丰树北亚商业信托
管理位于中国、香港特别行政区和日本的商业物业

¹ 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。
² 基于丰树业务板块和其房地产投资信托的地理覆盖区域。

主席致辞



郑维荣先生

共克时艰

得益于审慎的经营原则，丰树产业私人有限公司(丰树产业)稳健地渡过了2019/20财年。巨大的经济下行阻力和不断升级的地缘政治风险对我们的业务产生了影响。其中一些事件引发了应激式反应，对全球经济产生了冲击，包括胶着的中美贸易战，仍在进行中的英国脱欧谈判和香港特别行政区持续数月的动荡。

临近2019/20财年末，新型冠状病毒肺炎(新冠)疫情又给本已充满挑战的全球商业环境增添了一层复杂性。新加坡也未能幸免。然而，一线人员的奋力工作和新加坡政府采取的各项措施，都让我深受鼓舞。令我同样感到骄傲的是，在这样的艰难时刻，丰树一如既往地继续支持我们业务所在13个市场的租户和社区。下面我将一一详细讲述。

2019/20财年是集团第三个五年规划的开端之年，在如此挑战重重的大环境下，丰树所得税及少数股东权益后之利润¹达17.785亿新元。丰树自有和托管经营管理资产总额也增至605亿新元，较2018/19财年增长了8.5%。集团总收入达38.77亿新元²，同比增长1%。同时，集团息税前利润+联营公司的利润份额³增至23.081亿新元，较2018/19财年增长了10.3%，投资资本回报率⁴亦显著增长，从2018/19财年的10.4%增长至本财年的21.6%。

这一组数字令人欢欣鼓舞，尽管面临新冠疫情和其他宏观经济风险带来的诸多挑战，但是我们有能力继续砥砺前行，成功实现新一轮五年规划的目标。

回首过去，丰树从一家仅专注新加坡本地市场的房地产公司起步，在我们董事会、高层管理人员和全体员工的一系列精准且严格执行的战略举措推动下，集团业务在区域和全球范围内均实现了迅速增长。因此，我想向所有人表示由衷感谢，感谢你们在扩展丰树全球业务版图和为集团众多投资者(包括我们公开上市的房地产投资信托和私募基金)带来持续增加的稳定回报方面发挥了巨大作用。

全球增长

自2005年开始向亚洲以外地区拓展以来，丰树的全球业务版图已覆盖澳大利亚、欧洲(法国、德国、匈牙利、爱尔兰、意大利、荷兰、波兰和西班牙)、英国和美国。

2019年5月，丰树收购了集团在波兰的第一项商业资产。该项目——West Station拥有两栋办公楼，净可出租面积近6.9万平方米。该资产紧邻华沙的区域交通枢纽——华沙火车站，地理位置十分优越，可便捷通达各大国际和国内铁路及公共汽车交通枢纽，目前已经满租。



The Sorting Office 的效果图，位于爱尔兰都柏林。

2019年6月，集团签订了一项远期合同以收购位于爱尔兰都柏林的办公楼项目——The Sorting Office。此次进军新市场符合丰树的战略，即在规模庞大的发达市场实现收益多元化，从而扩大集团全球业务版图。The Sorting Office净可出租面积达19787平方米，地理位置十分优越，位于都柏林港口区战略开发区南码头——Silicon Docklands的核心地带。这幢矗立于繁华商业区的甲级办公楼，吸引着技术、金融、法律和专业服务领域的多元化租户群体。

为了加强集团私营资本管理平台并加快业务增长，丰树于2019年11月成功完成了丰树澳大利亚商业私募信托(MASCOT)的募集，基金总股本约为6.54亿澳元(约合5.924亿新元)。丰树澳大利亚商业私募信托持有10栋甲级办公楼资产，这些资产分布于澳大利亚重要门户城市：悉尼、墨尔本、阿德莱德、布里斯班和珀斯，资产总价值约为14亿澳元(约合13亿新元)。该基金吸引了一众机构投资者，包括养老基金、保险公司、地区银行、企业以及高净值人士和家族理财室。这充分验证多年来股东始终保持对丰树的高度信心。

继2017年成功完成集团首项海外数据中心投资后，由丰树产业和丰树工业信托按50:50比例合资成立的Mapletree Rosewood Data Centre Trust (MRODCT)，在2019年11月以8.106亿美元(约合11亿新元)完成收购三个已建成的超大型数据中心的80%股权。剩余20%股权由Digital Realty持有。MRODCT还于2020年1月斥资5.573亿美元(约合7.725亿新元)收购了10个简装数据中心。

2019年10月，丰树成功收购了两项专建学生住宿资产，继续扩大在学生住宿领域的发展。两个项目Calcott Ten和Millennium View位于英国考文垂大学附近，合计提供1127张床位。2019年12月，丰树还圆满完成了其首个位于英国的住宿开发项目——Westwood Student Mews。该项目拥有453张床位，是距离华威大学最近的私营专建学生住宿。这三项学生住宿资产将提高丰树在英国考文垂的知名度。

在新加坡，丰树修复和改造圣詹姆士发电厂的计划引起了国际科技品牌戴森的注意。通过改造这一项目，集团将在新加坡南部濒水区的黄金地段打造一个全新的商业目的地，戴森全球总部也将于2021年入驻修葺一新的发电厂。这也符合新加坡

主席致辞

政府的规划，即将该地区打造成为未来“工作、生活、娱乐”概念的门户。圣詹姆士发电厂独有的烟囱中将设一个文物展览室，以展示其作为新加坡首座燃煤发电厂的贡献。这些方案将与戴森合作完成，表明我们对历史遗迹的保护和热爱，以及对新加坡和圣詹姆士发电厂的承诺。

扶持艺术

2019/20财年，丰树在集团企业社会责任计划框架的指导下向各类项目承诺并拨付了超过600万新元的捐款。为了彰显我们在艺术、教育、环境与医疗保健四大关键领域对援助个人的承诺，我们将集团业绩与企业社会责任捐赠额相挂钩。每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润¹中拨出100万新元，用于资助集团企业社会责任项目和活动。

值得一提的是，2020年1月在新加坡丰树商业城，丰树很荣幸地和新加坡南洋理工大学新加坡当代艺术中心携手接待了著名的尼日利亚裔英国当代艺术家印卡·索尼巴尔先生(Yinka Shonibare CBE, RA)。索尼巴尔先生通常会将非洲的印花和图案融入作品中，他也是显著设置在新加坡丰树商业城环岛处的雕塑——Wind Sculpture I (2013)的创作者。这些设置于丰树物业



2019年11月16日和17日，丰树赞助并主办了第35届新加坡鸟类观赏大赛。



著名的尼日利亚裔英国当代艺术家印卡·索尼巴尔先生和丰树集团主席郑维荣先生在新加坡丰树商业城进行了坦诚的交谈。该讲座由新加坡南洋理工大学新加坡当代艺术中心创办总监乌特梅塔鲍尔教授(Ute Meta Bauer)主持。

的公共艺术品和文物已成为丰树项目的标志，并且潜移默化地培养公众的艺术鉴赏力。

为了帮助到访新加坡丰树商业城的游客浏览并更多了解所展示的大量艺术作品，丰树已着手开发一款创新的移动应用。

这款将于今年晚些时候发布的Mapletree Public Art Trail 移动应用，将为游客们提供互动式指导。游客们可根据自身兴趣和时间安排，沿着特别设计的艺术路线，探索分布于丰树商业城内的14件艺术品和文物，以及位于怡丰城内的七件艺术品。

加大环保投入

丰树意识到当前的全球环境问题，并一直在集团业务中大力提倡绿色建筑实践。这些举措包括在丰树的办公楼开展环保活动，在集团经营场所推广使用可循环利用材料的创新方式，以及实施可持续发展举措，这些努力均为丰树物业开发和管理的一部分。

澳大利亚最近发生的森林大火对其环境和经济造成了破坏。危机期间，丰树向澳大利亚红十字会捐赠了10万澳元(约合90588新元)。这些资金用于现场救灾服务、对受灾民众给予即时援助以及中长期灾后重建工作。

在新加坡本地，丰树赞助并主办了第35届新加坡鸟类观赏大赛，该活动由新加坡自然学会组织，并获得了国际鸟盟的支持。

这场新加坡有史以来最大规模的鸟类鉴赏大赛在丰树商业城圆满落幕，期间人们观赏到了160多种鸟类。这是新加坡鸟类鉴赏大赛第一次在丰树商业城举办，这座商业城的地理位置优越，临近新加坡肯特岗公园、拉柏多公园和南部山脊，是最佳的观鸟地点。大赛于2019年11月16日和17日举行，创纪录地吸引了138名选手参加，其中包括来自10所学校的近60名学生。丰树对新加坡鸟类鉴赏大赛的支持符合集团的环境与教育这两大企业社会责任关键领域。

援助个人、造福社区

当新冠疫情爆发时，丰树迅速向新加坡一线医护人员伸出援手，在一个月为他们提供了6300多份爱心便当。这些餐食由丰树旗下商场的租户特别烹制，分别分发给新加坡国立大学医院、新加坡陈笃生医院和芽笼综合诊所的工作人员。

此外，丰树向中国捐款100万人民币(约合199620新元)，用于中国抗击新冠疫情工作。这笔捐款经由新加坡红十字会实现对中国的援助，用于采购和发放必要的个人防护设备、医疗设备和物资。丰树为抗击新冠疫情所做的努力还包括向位于中国重庆、佛山、宁波、上海和天津的六所学校和慈善机构捐赠了6400个医用口罩。这些口罩分发给学生、教师和低收入家庭。随着疫情的持续蔓延，2020年4月至6月期间，丰树还向新加坡、澳大利亚、香港特别行政区、印度、马来西亚、荷兰、英国和美国的医护人员、移民工和老年人捐赠了200多万只口罩。

开发下一代的潜能

教育是丰树集团企业社会责任计划的重要领域之一。因此，丰树非常荣幸成为了讲述新加坡荣誉国务资政吴作栋先生童年故事的儿童绘本的赞助方。超过8000本名为《Panjang: 当上总理的高个子男孩》的绘本，分发至新加坡人民行动党社区基金会幼儿园、职总优儿学府幼儿园、教育部幼儿园、开办在新加坡丰树物业项目内或附近的幼儿园，以及位于中国佛山南海商业城四期教育基地的幼儿园。绘本讲述的励志故事旨在激励年轻读者以自己的方式拥抱挑战并获得成功。

在香港特别行政区，丰树集团首次向海外大学捐款以支持高等教育。丰树捐款200

万港元(约合356820新元)在香港城市大学(城大)成立“丰树捐赠基金”。该基金将支持城大设立两项奖学金计划：丰树奖学金和丰树交流奖学金，以奖励学习成绩优异的学生，并资助符合条件的学生参加交流项目。

丰树连续第二年与新加坡理工大学携手举办了“丰树挑战赛”。该项目于2019年9月至11月期间举办，为本科生提供一系列大师班，旨在提高本科生们的面试与表达技巧。这些课程帮助学生从一流的企业培训师那里获得行业视角，并了解个人形象管理。2020年3月还举办了一场聚焦创业和创新的论坛，以激励学生们通过可持续创新以实现创业理念，并有所作为。由于政府为遏制新冠疫情而采取的强制措施，丰树挑战赛的总决赛将于2020年下半年以在线方式举行，届时将为六支参赛队伍提供展示各自创业理念的机会，最终由评审团评选出优胜者。

不忘初心、回馈社会

于2014年6月启动的丰树员工企业社会责任计划，随着更多的员工团队从各地提交计划案，使得这一项目越来越丰富。2019/20财年，参与该计划的员工团队数量已从2014/15财年的三支增加到15支，每个团队都获得了5000新元的启动资金。本财年，来自新加坡(集团发展管理部、丰树物流信托和丰树北亚商业信托)、澳大利亚、大中华区(北京、重庆、佛山、香港特别行政区、宁波和上海)、日本、英国、美国和越南的员工团队获得了启动资金。令我们高兴的是，超过半数的团队已连续两年或三年与受助团体合作。丰树员工企业社会责任计划的目的是建立长期的合作伙伴关系，并为我们的业务运营所在社区提供支持。

诚挚鸣谢

在此，我谨代表董事会向集团总裁邱运康先生，及其带领的管理团队和全体员工表达诚挚的谢意，感谢他们在过去一年以宝贵的专业知识、矢志不渝的奉献精神 and 卓越的韧性勇于直面挑战。

同时，我还要衷心感谢董事会同仁以及房地产投资信托管理公司的各个董事会，感谢大家过去这一年坚持不懈的努力、敏锐的商业洞察力及杰出的领导力。



丰树为新加坡国立大学医院、新加坡陈笃生医院和芽笼综合诊所的一线医护人员送去了超过6300份爱心便当。

虽然未来一年前景尚不明朗，但我坚信丰树雄厚的基础和稳健的商业模式将继续助力集团再攀高峰。我期待着与我们的利益相关者一起开拓更多机遇，携手共筑更光明的未来。

此致，

郑维荣
主席

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 2 收入经过调整，剔除了奖励费和住宅项目利润。它们并非作为集团的核心业务活动。
- 3 息税前利润+联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括住宅项目利润、私募基金资产剥离的奖励费、重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 4 投资股本回报率按经调整*后的所得税及少数股东权益后之利润除以按原始投资成本持有的集团权益计算得出。

* 经过调整，不包括非现金项目和非经营性项目，例如，未实现重估损益按市值计价的公允价值调整、汇兑损益、负商誉和股权稀释造成的损益，但包括因处置和企业重组盈余或赤字损益而产生的原始投资成本收益。

集团总裁专访



邱运康先生

关键绩效指标	目标	2019/20 财年业绩
回报		
平均投资股本回报率 ¹	10% - 15%	21.6%
平均股本回报率 ²	10% - 15%	11.2%
收益		
平均经常性所得税及少数股东权益后之利润 ³	9亿新元 - 10亿新元	7.52亿新元
回收收益 ^{4,5}	>200亿新元	57亿新元
规模		
服务费收入 ⁴	>25亿新元	5.18亿新元
经营管理资产比率	>3倍	2.3倍
经营管理资产	800亿新元 - 900亿新元	605亿新元

1) 本财年, 丰树如何在宏观经济挑战和新型冠状病毒肺炎(新冠)疫情等不利因素下继续保持增长?

2019/20 财年是丰树第三个五年规划的开局之年。尽管新冠疫情在本财年末带来了意想不到的挑战, 但是丰树仍坚定致力于实现集团五年规划所设定的目标, 即通过审慎的投资和提高运营效率, 实现稳定且持续的高盈利水平。

我们继续以精准、审慎原则执行集团的商业规划, 包括增强流动性和财务灵活性, 以兑现我们的业绩承诺和把握增长机会。此外, 我们继续推行集团资本管理计划, 例如推出新的私募基金和资本回收。得益于我们以严谨审慎方式严格执行丰树商业模式的关键要素, 从而能够一如既往创造持续傲人的高回报。投资股本回报率¹从2018/19财年的10.4%大幅攀升至2019/20财年的21.6%。这归功于2019年5月成功剥离丰树中心(一栋位于香港特别行政区九龙东的19层甲级办公楼)获得更高的处置收益, 以及丰树商业信托于2019年11月收购新加坡丰树商业城二期获得15.5亿新元的收益。尽管原本计划长期持有这两项物业, 但本财年正是利用这两项物业所能带来的诱人资本价值, 并将收益用于其他增长机会的良机。基于欧洲和美国物流资产的增长以及本财年完成的新收购, 集团经常性所得税及少数股东权益后之利润³达7.52亿新元, 同比增长了5%。

尽管本财年所得税及少数股东权益后之利润³和股本回报率²保持强劲, 分别达17.785亿新元和11.2%, 但是2019/20财年第四季度爆发的新冠疫情导致资产重估收益下降, 它们都因此受到了影响。

2) 丰树资本管理平台在2019/20财年创造了丰厚回报。这些平台有哪些主要里程碑?对集团的总体战略有何贡献?

除了我们在房地产投资和开发方面的能力外, 有效的资本管理对于持续稳定的回报也至关重要。截至2020年3月31日, 丰树经营管理资产总额增至605亿新元, 其中, 第三方经营管理资产约占70%,

达422亿新元。这些第三方经营管理资产均在集团旗下四只在新加坡上市的房地产投资信托和六只私募基金⁶的平台上运营。在过去十年间, 丰树第三方经营管理资产增长了五倍多。

2019年7月, 我们收购了澳大利亚悉尼北部的111 Pacific Highway项目, 随后于2019年11月推出了总资产价值约14亿澳元(约合13亿新元)的丰树澳大利亚商业私募信托(MASCOT)。该基金包含10项甲级办公楼资产, 这些资产拥有高出租率和多元化租户群, 分布于澳大利亚重要门户城市: 悉尼、墨尔本、阿德莱德、布里斯班和珀斯。基金的目标内部回报率⁷为12%, 极具吸引力。

继成功完成最后资产的剥离后, 丰树印度中国基金⁶于2020年4月完全退出。该基金创造了两倍的权益乘数和约13.6%的净内部回报率⁷。

2020年2月, 丰树物流信托收购了MJLD基金旗下的最后一项资产。MJLD是专注于投资开发日本物流资产的私募基金。截至2020年6月底, MJLD基金实现了预期回报, 权益乘数达1.8倍, 净内部回报率⁷十分出色, 达23.7%。

本财年期间, 丰树成功推出丰树美国和欧洲物流私募信托(MUSEL), 集团持有其33%⁸的股份。近两倍的超额认购使该基金的认购金额达18亿美元(约合25亿新元), 导致需求远远超过最终分配的基金金额——约4.5亿美元(约合6.238亿新元), 反映了投资者对我们资本管理能力的信心。

未来, 我们将继续甄选适合发行基金的物业项目, 例如位于中国、印度和欧洲的商业地产项目以及学生住宿项目。

2019/20财年, 我们的四只房地产投资信托每单位收益分配收益率在4.4%和8.5%之间, 赢得了良好声誉。截至2020年3月31日, 丰树物流信托、丰树工业信托、丰树商业信托及丰树北亚商业信托总市值约为320亿新元。过去这一财年, 我们的两只房地产投资信托实现了超过10%的股东总回报率。丰树物流信托和丰树工业信托持续被评为新加坡交易所表现最佳的房地产投资信托。

2019年, 丰树物流信托和丰树商业信托被纳入新加坡海峡时报指数, 丰树工业信托新近于2020年6月22日被纳入该指数。



21745 Timothy Drive (ACC 9)是由丰树产业和丰树工业信托按照50:50的出资比例联合收购的三个配备齐全的超大型数据中心之一, 位于美国北弗吉尼亚。

丰树产业私人有限公司(丰树产业)和丰树工业信托按照50:50的出资比例进行联合投资, 分别于2019年11月和2020年1月收购了位于北美的三个配备齐全的超大型数据中心和10个简装数据中心, 该资产组合总额达14亿美元(约合19亿新元)。在形势日益变幻莫测的大背景下, 防御性的数据中心资产将带来相对稳定的回报。

2020年2月, 丰树北亚商业信托以4.8亿新元的总价从集团收购了两项位于日本的永久产权办公楼物业——mBAY POINT Makuhari Building和Omori Prime Building。

集团四只房地产投资信托和六只私募基金⁶的服务费收入⁹总计达4.866亿新元, 在集团5.18亿新元的总服务费收入⁹中占很大比重。

2019/20财年, 我们通过战略资本管理和基金发行实现了总计达57亿新元的回收收益⁵。这些举措不仅提高了集团的回报率, 还成功降低了净负债率。截至2020年3月31日, 丰树的净负债/权益比率同比下降15.5%至62.5%。净负债率的下降加强了集团应对不确定经济环境的能力, 并把握住可能出现的任何良机。

3) 新冠疫情对丰树的资产类别有何影响?

全球新冠疫情发展迅速。我们目睹了前所未有的封城和封国局面, 及跨境供应链中断。由于丰树的资产组合在资产类型和地区分布上均呈现多元化特点, 因此新冠疫情对我们业务的影响也参差不齐。

物流和数据中心领域是2019/20财年最富有弹性的资产类别。中国物流开发项目的工程延误时间短于预期。此外, 依托电子商务领域强劲需求的支撑, 美国和欧洲的物流资产仍然保持稳定。

由于大多数国家客流量大幅下降以及非必要零售服务的暂停, 零售资产在一定程度上受到了影响。为培养与集团租户的长期合作关系, 我们提供了超过法律要求的租金折扣、延期付款及其他措施。我们的住宿资产也受到了冲击。尽管由于旅游禁令, 服务公寓的短期住宿有所下降, 但长期住宿和多户住宅物业的入住率仍然相对稳定。对暂时无法继续住在我们学生宿舍的学生, 我们还延长了对他们的减免政策。

集团总裁专访

4) 您能详细介绍一下集团在2019/20财年进行的一些战略收购和开发项目吗？

欧洲收购项目

2019年6月，我们签订了一项远期合同，收购了集团在爱尔兰都柏林的首个办公楼物业——The Sorting Office。该项目位于都柏林市中心，符合我们在规模庞大的发达市场实现收益多元化的战略。The Sorting Office 拥有强劲的租赁需求，并已获得美国绿色建筑能源与环境设计先锋奖(LEED)白金认证和建筑能耗A3认证。

随后加入我们日益增长的欧洲办公楼资产组合中的项目包括Nova Atria和West Station，前者位于都柏林领先的次级市场之一，由两栋毗邻的六层办公楼组成，净可出租面积达31140平方米；后者位于波兰华沙，由两栋14层的办公楼组成，净可出租面积达68851平方米。

2019年10月，丰树在英国考文垂成功收购了两项专建学生住宿资产，共可提供1127张床位。截至目前，丰树旗下学生住宿资产组合拥有50项专建学生住宿资产，合计共有逾22000张床位，分布于英国、美国和加拿大的33个城市。

构建独特资产组合

2019年12月，丰树的房地产能力继续吸引了包括戴森在内的众多一流租户，戴森已确认将其全球总部迁至新加坡知名的圣詹

姆士发电厂。圣詹姆士发电厂目前正在进行改造工程，于2020年下半年竣工时，将设有戴森技术中心和一个展示发电厂丰富历史的文物展览室。

我们将利用自身对区域盘活的能力，积极参与新加坡南部滨海区的发展和开发。圣詹姆士发电厂的改造符合新加坡政府宏伟的“生活、工作、娱乐”规划，它将成为丰树改造并再利用项目之一。

优质开发项目

凭借我们在房地产开发方面的核心竞争力，丰树在全球范围内的开发项目数量持续增加。

受助于电子商务的强劲增长，物流资产仍然是丰树2019/20财年的一大亮点。我们利用这一上升趋势，在那些拥有高出租率，但缺少现代规格仓库的市场增加了集团物流开发项目的数量。

在中国，我们利用集团在开发全新项目方面的专长，新增27个物流项目，总投资价值超过16亿新元，扩大了在物流领域的业务版图。截至2020年3月31日，集团在中国的物流资产总建筑面积达到600万平方米，同比增长40%。

我们的目标是，在目前五年规划期间保持集团扩张步伐，以便实现大幅发展，并继续把握住快速增长的中国市场。

我们收购了位于马来西亚雪兰莪州莎阿南的两个地块，该地区备受第三方物流运营商和终端用户青睐。这两个地块总土地面积达218525平方米，将重新开发成四层坡道式现代仓库设施。

在越南北部，我们完成了一座甲级物流设施——Mapletree Logistics Park Bac Ninh三期的开发，该物流设施总建筑面积为47732平方米，出租率已达100%。在越南南部，Mapletree Logistics Park Bac Ninh四期已动工。该项目地理位置十分优越，可服务于国内和进出口需求，其净可出租面积的预租率已达76%，十分乐观。

在澳大利亚布里斯班，我们收购了一个面积为36.3公顷的地块，计划于2020年9月完成。未来，这一总建筑面积达191888平方米的物流园将分四期开发。从该物流园可便捷通达洛根高速公路、布里斯班市、港口和机场。

除物流资产外，我们的开发项目资产组合还包括学生住宿、办公楼和住宅项目。

2019年12月，丰树圆满完成了其在英国的首个学生住宿开发项目——Westwood Student Mews。这一项目拥有453张床位，毗邻华威大学校园。

丰树位于美国的首个大学住宿开发项目预计将于2020/21财年竣工并投入使用。这一住宿资产拥有405个单位/513张床位，临近宾夕法尼亚大学校园。



位于爱尔兰都柏林的Nova Atria由两栋毗邻的六层办公楼组成，净可出租面积达31140平方米。

在中国，丰树宁波综合开发项目一期(住宅和零售项目)于2019年6月获得了占用许可证。该项目已经售出了全部13栋住宅楼的所有单元以及90%以上的停车位。

自2018年8月以来，南海商业城四期的12栋住宅楼中有九栋已开盘销售，近90%的单位已经售出。该项目的教育基地已全面投入运营，教育中心办公楼的租赁率达90%。

位于越南胡志明市的丰树商业中心继续表现良好。该物业项目拥有众多国际租户，有着超过95%的出租率和高续租率。丰树位于越南的住宅项目——One Verandah于2020年4月获得了临时占用许可证，按计划交付。

丰树优秀开发能力的一个关键要素是拥有提高和增加现有物业项目价值的成熟技能。2019年7月，丰树工业信托宣布计划将新加坡Kolam Ayer 2的多层式厂房区改造成高科技工业区，包括为一家总部位于德国的全球医疗器械公司定制设施。到2022年底竣工时，该地块的容积率预计将从1.5提升至2.5，而建筑面积将从约47076平方米增至约80420平方米。

5) 随着丰树进入第三个五年规划的第二年，在经济前景疲软的大背景下，丰树将如何应对？

随着疫情逐渐走向尾声，集团计划在2020/21财年推出更多资本回收计划和基金，并在物流和数据中心等经管理层评估富有增长潜力和弹性回报率的市场和领域进行审慎的选择性收购，以提升财务状况。丰树拟推出的基金包括由现有欧洲商业资产组成的Mapletree Europe Income Trust (MERIT)。我们将继续探索在未来几年推出更多基金或房地产投资信托的可能性。丰树致力于通过审慎的投资和适时收购从而实现集团第三个五年规划的目标。

6) 丰树有着浓厚的回馈业务所在社区的文化，并且重视可持续发展。能否分享我们取得了哪些成就？

我们坚持回报社会。每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润³中拨款100万新元，用于资助集团企业社会责任计划。2019/20财年，丰树在集团企业社会责任计划框架的四大关键领域，即艺术、



位于中国佛山的南海商业城是一个综合开发项目，包含住宅、零售、教育和办公楼资产。

教育、环境与医疗保健，向各类项目承诺并拨付了超过600万新元的捐款。

在与我们业务所在社区保持长期合作伙伴关系的同时，可持续发展也是丰树业务运营不可或缺的一部分。丰树和集团旗下多只房地产投资信托已启动绿色融资方案，这与我们减少资产组合对环境影响的努力相辅相成。

2019年10月，丰树商业信托获得了第一笔总额达6.7亿新元的绿色俱乐部贷款，为收购丰树商业城二期和同属丰树商业城区域的公用场所提供了部分资金。丰树商业信托还制定了绿色贷款框架，规定了分配和管理绿色贷款款项的标准。

2019年11月，丰树物流信托宣布获得了2亿新元的可持续发展相关贷款。这项为期六年的循环信用额度贷款，将可再生资源发电目标与融资挂钩，这在新加坡上市的房地产投资信托中尚属首创。此外，丰树北亚商业信托于2019年第四季度获得了一笔可持续发展相关贷款，金额约为1.74亿新元。

2020年3月，集团从新加坡华侨银行获得了2亿欧元(约合3.161亿新元)的可持续发

展相关贷款。这是新加坡房地产开发商所获得的最大金额的可持续发展相关贷款之一，也是集团首次获得此类贷款。该贷款将用于一般营运资金和企业融资目的，将与丰树的环境、社会和治理举措挂钩。

- 1 投资资本回报率按经调整*后的所得税及少数股东权益后之利润除以按原始投资成本持有的集团权益计算得出。
- 2 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 3 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 4 依据五年累积基数衡量的关键绩效指标。
- 5 基于丰树产业私人有限公司的资产负债表测算(不包括房地产投资信托和私募基金)。
- 6 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。
- 7 扣除开支、税费和基本管理费用，但未扣除附带利息。
- 8 不包括董事和高层管理人员在基金中的股份。
- 9 包括房地产投资信托管理费。

* 经过调整，不包括非现金项目和非经营性项目，例如，未实现重估损益按市值计价的公允价值调整、汇兑损益、负商誉和股权稀释造成的损益，但包括因处置和企业重组盈余或赤字损益而产生的原始投资成本收益。

丰树大中华区 年度要点

2019年6月

丰树集团成功竞得浙江省宁波市杭州湾新区约230.6亩的用地，拟建设丰树宁波杭州湾国际产业园项目，总建筑面积为174221平方米，净出租面积为151951平方米。

位于四川省成都市青白江区的丰树成都青白江物流园项目完工，该项目是丰树集团在成都投资的第二个物流项目，总建筑面积为109069平方米。



丰树成都青白江物流园项目顺利完工，是丰树在成都投资的第二个物流项目。

2019年7月

丰树拓展对高等教育的支持，首次向海外大学进行捐赠。此次向香港城市大学（城大）捐赠的200万港元（约合356820新元）用以成立丰树捐助基金，支持城大设立“丰树奖学金”与“丰树交流奖学金”



丰树集团副总裁蔡兆才先生和丰树集团首席企业官温广荣先生与城大副校长(发展及对外关系)李国安教授(左二)以及城大发展处处长郭文杰先生在2019年7月18日举行的捐赠仪式上合影。



位于济南的丰树济南国际物流园是丰树物流信托于2019年10月收购的四个中国物流项目之一。

两个项目，以表彰学业优秀的城大学生，及支持符合条件的学生参与交流活动。

丰树集团成功竞得位于河北省石家庄市灵寿县的仓储用地133886平方米，首次进入“京津冀地区”中的“冀”，即河北省。作为中国首都经济圈中的重要一极，河北省人口众多，发展潜力巨大。丰树拟在河北省的省会城市建设其在省首个物流产业园项目。

丰树集团于4月和7月成功竞得浙江省嘉兴市的三幅地块，分别位于嘉善县、海盐县和桐乡市。其中位于嘉善县姚庄镇的地块约174亩，拟建设丰树嘉兴科技综合产

业园项目，总建筑面积137592平方米，净可出租面积117046平方米；位于海盐县望海街道的用地约103亩，拟建设丰树海盐产业园(二期)项目，总建筑面积77904平方米，净可出租面积63823平方米；位于桐乡市的用地约119亩，拟建设综合产业园项目。

2019年10月

丰树物流信托以合计约定资产价值9.02亿人民币（约合1.78亿新元）完成收购四个中国物流项目50%的股权，这些项目均为甲级物流设施，且地理位置优越。此次收购将扩大丰树物流信托在中国的资产组合数量。这些项目分别位于济南、长沙、成都和沈阳，净可租赁面积共计241838平方米。

2019年11月

支持教育和艺术是丰树企业社会责任的关键领域之一，基于此，集团成为儿童绘本《Panjang: 当上总理的高个子男孩》的赞助方。超过8000册绘本已分发至新加坡人民行动党社区基金会(PCF)幼儿园、职总优儿学府幼儿园、教育部幼儿园以及开办在新加坡丰树物业项目内或附近的幼儿园。同时，丰树将部分中文版绘本赠送给了两所位于中国广东省佛山市国际教育基地的学校，分别是佛山伊顿国际学校和爱儿坊幼儿学苑。本书在新加坡马林百列区的PCF幼儿园“家庭日”活动上正式



在新加坡马林百列区的PCF幼儿园举办的2019年“家庭日”活动上，新加坡荣誉国务资政吴作栋先生到场祝贺《Panjang: 当上总理的高个子男孩》正式发布。

发布，新加坡荣誉国务资政吴作栋先生到场祝贺。

丰树与一家印尼快递巨头在浙江省首次开展合作，该公司是印尼首家专注于电商领域的快递企业，目前在东南亚市场单量位居第二。该场地将成为该客户在浙东片区的大型现代快递中转场。与此同时我们也陆续在中国其他区域与其展开合作，助力其在中国的物流网络铺设。

2019年12月

丰树宁波综合项目的住宅部分，全部858套成功售罄并已于2019年7月开始分批交付业主，实现销售额约24亿人民币（约合4.79亿新元）。



丰树宁波综合项目的13栋住宅已经全部售罄。

丰树集团成功竞得位于广东省揭阳市揭东经济开发区新型产业园约103亩用地，拟建设丰树在粤东地区首个现代物流综合产业园项目。

位于湖南省长沙市的丰树长沙空港物流园项目竣工并投入使用，该项目是丰树集团为知名物流企业量身定制的湖南省分拨中心，该项目的按时竣工投产进一步加深了双方的合作关系，丰树也将利用其资源继续支持该企业的业务开拓计划。

丰树集团在2019年内，在传统的物流及工业客户以外，进一步拓展了多家知名生鲜、冷链、及机器人客户。截止2019年底，丰树在位于天津、镇江句容多个物流项目

向这些客户提供了总计67046.84平方米的仓储空间，未来还将根据客户的实际需求提供定制等服务，以支持他们的业务扩张。

丰树与国内领先的快递物流综合服务商顺丰集团进一步加深了全国性的合作关系，双方继续在江苏扬州、山东济南、贵州贵阳、辽宁大连等地开展合作，签署了总计约十万平米的多项租赁合同。丰树利用在中国华东、华北、西南地区的高标准仓储设施的布局，支持顺丰的业务拓展，助力其在多地打造现代大型快递快运中转场和仓储运营中心。

2020年3月

丰树中国向新加坡红十字会捐赠100万人民币（约合199620万新元），以支持中国抗击新型冠状病毒肺炎（新冠）疫情。同时，丰树中国还向六所位于上海、佛山、宁波、重庆和天津的学校和慈善机构捐赠了6400个口罩，这些口罩被分发给了学生、老师和困难家庭，以帮助他们安然度过这个特殊时期。



上海徐汇区星雨儿童健康院将丰树赠送的1000个口罩分发给了学生、老师和部分困难家庭。

丰树集团连续第三年入选由观点地产新媒体评选的“非内地房地产企业卓越榜”。该年度榜单评选对象为所有在中国内地开发、投资及项目运营的非内地房地产企业，主要从营运指标、管理指标、商业模式、品牌指标等方面进行综合评价。观点认为，作为仅有的两家入选榜单的新加坡房地产企业之一，丰树整体实力不容小觑，亦活跃于商业资产的交易中。

为应对新冠疫情，丰树积极支持顺丰集团驰援抗疫一线，向顺丰无偿提供仓储空间及助力协调其复工，竭力保障顺丰储存和快速中转抗疫应急物资。同时，顺丰运用其国际航空网络和强大的运输能力，亦帮助丰树从新加坡总部向中国高效递送防疫物资，为丰树中国员工的安全复工提供保障。随着疫情在全球范围的扩散，顺丰继续帮助丰树中国将急需的防疫物资快速发往集团位于全球各地的分公司。

董事会

丰树坚持如下原则：

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



从左到右(站)：

马家和先生
谢金德先生
戴怀恩先生
王明明先生
曾荫培先生
钱乃骥先生
李崇贵先生

从左到右(坐)：

张贻年女士
邱运康先生
郑维荣先生
林勋强先生

董事会

郑维荣先生，67岁 主席

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

同时，郑先生还兼任永泰控股有限公司副主席，并担任新加坡民航局和新加坡美术馆主席。

郑先生积极投身于公共事业和私营领域。他曾任多家新加坡企业和法定机构的主席，包括机场货运口岸和食品解决方案、民用航空、艺术和设计，以及国家旅游。郑先生曾任职于新加坡航空公司和新加坡市区重建局的董事会，并且曾担任新加坡产业发展商会会长。

郑先生被授予公共服务星章(BBM)和公共服务星章(BAR)。他也荣获新加坡政府颁发的旅游杰出贡献奖，并获得法国共和国政府授予的“Officier de l' Ordre des Arts et des Lettres”荣誉。

李崇贵先生，63岁 董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会以及交易审查委员会主席。

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

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

马家和先生，72岁 董事

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

同时，马先生也兼任星和电信公司(在新加坡证券交易所上市的公司)的董事。此外，马先生还是亚洲文明博物馆顾问委员会成员。

马先生曾任PACC岸外服务控股有限公司董事，于2020年2月29日卸任。马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡特许会计师协会的会员。

曾荫培先生，73岁 董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会成员。他也是丰树商业信托的管理人——丰树商业信托管理有限公司的非执行主席。

曾先生现任新创建集团有限公司和Bolonia有限公司的非执行董事。曾先生自2004年6月起任新创建集团有限公司的总裁和执行董事，直至2018年12月31日辞任。

曾先生任职新创建集团有限公司前，曾服务于香港警务处长长达38年，在其于2003年以外长身份退休前，担任过多项要职。

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

王明明先生，71岁 董事

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

王先生是王律师事务所(一家新加坡顶尖的律师事务所)的创始人兼顾问。他是新加坡竞争上诉委员会的成员，及新加坡淡马锡理工学院人文和社会科学系顾问委员会成员。王先生还曾是大学素质鉴定架构(QAFU)委员会成员，于2019年12月31日卸任。

戴怀恩先生，50岁 董事

戴怀恩先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。戴先生同时担任丰树奥克伍德控股私人有限公司(Mapletree Oakwood Holdings Pte Ltd)主席和耶鲁大学杰克逊全球事务研究所理事会成员，并担任国际长曲棍球联盟的独立董事，也是安达泰(ADT)安防监控公司的非执行董事。

戴先生于2010-2013年任高盛亚洲(不包括日本)总裁，并为管理委员会的一员。他于1992年加入高盛，曾在亚洲任职九年，并在2013年年末返回美国。

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

林勋强先生，66岁 董事

林勋强先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。

林先生目前担任新加坡贸易及工业部(贸工部)的特别顾问，他也是新加坡金融管理局的副主席和新加坡政府投资公司(GIC)的董事。

林先生自2004年至2015年担任新加坡贸工部长。2015年，贸易与工业部被拆分成两大职能后，林先生被委任为贸工部长(贸易)，直至2018年5月卸任。在现任职务中，林先生向贸工部的经济战略提供建议，为提升新加坡的实力和国际经济地位出谋划策。他曾在国家发展部、卫生部、外交部、财政部和总理公署担任内阁职位。在1991年步入政坛前，林先生在国家发展部任副常任秘书。林先生毕业于剑桥大学，拥有工程学一等荣誉学位(优等)。他还拥有哈佛大学公共行政学硕士学位。

钱乃骥先生，65岁 董事

钱乃骥先生是丰树产业董事会成员。

钱先生是华侨银行有限公司的集团首席执行官和执行董事，并担任华侨银行集团旗下其他公司的董事会成员。在此之前，他曾任华侨银行全球企业金融事业的高级执行副总裁和全球总监。钱先生担任吴庆瑞博士奖学金基金和国际货币大会董事，还任新加坡银行业协会和新加坡金融管理局指导委员会主席(监督从新元掉期利率向新加坡隔夜利率过渡)。钱先生亦是银行和金融研究所的副主席，以及新加坡金融管理局所设立的金融中心咨询团和支付委员会的成员之一。

在加入华侨银行之前，钱先生曾任职美国银行(亚洲)有限公司的总裁兼首席执行官(1995-2006年)，遂又在2007年担任中国建设银行(亚洲)股份有限公司总裁兼首席执行官。他同时还是美国银行的执行副总裁及亚洲商业和零售银行业务的集团执行官(1996-2006年)。

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

张贻年女士，53岁 董事

张贻年女士是丰树产业董事会成员兼交易审查委员会成员。

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

张女士是龔乐团(The TENG Ensemble)有限公司主席，这是一家专注于培育新加坡音乐人才的艺术公司。张女士曾任看护者联盟(Caregivers Alliance)有限公司的董事会成员，该非营利机构着重于训练和支持那些在新加坡照顾着精神疾病患者的看护人。张女士还曾是耶稣会难民服务社的国际发展组成员。

张女士拥有牛津大学实验心理学的文学士(荣誉)学位。

谢金德先生，68岁 董事

谢金德先生是丰树产业董事会成员，曾担任丰树物流信托管理有限公司的独立董事和审计及风险委员会成员。

谢先生目前兼任怡和合发有限公司(JC&C)业务发展的董事总经理，并且负责监管JC&C在越南长海汽车公司的投资以及在此区域内拓展新的业务线。

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

谢先生拥有英国兰卡斯特大学的营销硕士学位。

邱运康先生，58岁 执行董事兼集团总裁

邱运康先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还担任丰树商业信托管理有限公司非执行董事。邱先生曾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北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树，担任集团总裁，领导集团从一家仅拥有23亿新元资产，并以新加坡为中心的房地产公司，发展成为总资产超过605亿新元的全球性企业。

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

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位，以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。

高级管理 委员会



邱运康先生, 58岁
执行董事兼集团总裁

邱先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还担任丰树商业信托管理有限公司非执行董事。邱先生曾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北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树，担任集团总裁，领导集团从一家仅拥有23亿新元资产，并以新加坡为中心的房地产公司，发展成为总资产超过605亿新元的全球性企业。

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

邱先生拥有华威大学的经济学硕士学位，以及朴次茅斯大学的经济学学士学位。



蔡兆才先生, 61岁
集团副总裁

蔡先生担任集团副总裁一职，专注于推动集团的策略性举措，包括扩展和督导丰树集团在全球的房地产投资和发展。他还负责管理集团的全球住宿和私营资本管理业务。在此之前，蔡先生曾担任集团首席投资官和北亚及新市场的区域首席执行官。

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

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

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



许美艾女士, 48岁
集团首席财务总监

许女士担任集团首席财务总监，负责监管丰树集团财务、税务和融资等职能。她还担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司和丰树北亚商业信托管理有限公司的非执行董事。

在此之前，许女士于2014年8月至2019年7月任丰树东南亚区域首席执行官，负责集团在东南亚地区的业务。她还于2014年任策略与研究部的主管，负责监管集团的策略、规划以及研究工作，其中包括对新市场进行投资分析和机遇评估。许女士还曾担任集团顾问一职，负责对集团2009/10财年到2013/14财年的策略实施进行评估，并参与制定丰树第二轮五年规划。

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

许女士拥有新加坡南洋理工大学金融分析专业的商业(荣誉)学士学位和美国特许金融分析师学院的特许金融分析师专业资格。



温广荣先生, 48岁
集团首席企业官

温先生负责集团所有区域和所有业务的法务、合规、企业秘书、人力资源，以及企业通讯和行政事务。他还同时担任丰树产业私人有限公司以及四只房地产投资信托的联席公司秘书。此外，温先生担任新加坡管理大学房地产课程咨询委员会成员/秘书。

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

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

高级管理 委员会



陈为胜先生, 54岁
集团首席发展管理官

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

在2012年加入丰树之前, 陈先生在联盛集团任职18年并担任多项高级职位。陈先生在不同国家的工业、物流、制药、电信、机构、零售和商业板块等领域积累了超过30年的设计、项目/建造管理经验。



黄民雄先生, 54岁
区域首席执行官, 澳大利亚及北亚

黄先生担任丰树澳大利亚及北亚区域首席执行官, 负责集团在澳大利亚和北亚市场(包括日本、香港特别行政区和韩国)非房地产投资信托旗下业务。

黄先生还兼任丰树物流信托管理有限公司的非执行董事和新加坡管理大学房地产课程咨询委员会主席。

自2006年至2019年7月, 黄先生担任丰树集团首席财务总监, 负责监管集团财务、税务、融资及私募基金管理等职能。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, 其中后十年在美林公司的新加坡、东京和香港办公室任职。

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



黄莉云女士, 53岁
区域首席执行官, 东南亚及集团零售

黄女士担任东南亚及集团零售的区域首席执行官, 管理丰树集团位于新加坡和东南亚其它地区的资产组合*。同时, 她也负责执行管理和领导集团的零售资产及其运营, 这些资产主要分布于新加坡、中国、马来西亚和越南。

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

* 不包括房地产信托旗下资产。



斯米高先生, 51岁
区域首席执行官, 欧洲及美国

斯米高先生担任丰树的欧洲和美国区域首席执行官, 负责集团在欧洲及美国地区新业务及现有业务(集团住宿除外)的运营。他还担任丰树工业信托管理有限公司非执行董事, 以及新加坡证券交易所纪律委员会成员。

在加入丰树之前, 斯米高先生曾是高盛集团的合伙人, 主管东南亚投资银行业务及该银行在亚太地区(不包括日本)的房地产业务。作为亚洲房地产投资信托业先驱之一, 斯米高先生曾成功参与了大量房地产投资信托的首次公开招股发行, 包括丰树旗下四只房地产投资信托——即丰树物流信托、丰树工业信托、丰树商业信托以及丰树北亚商业信托在新加坡证券交易所的首次公开招股发行。此外, 他还参与了丰树的多项重大交易, 包括香港特别行政区又一城和北京佳程广场的收购, 以及2014年与奥克伍德全球的合作。

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



郭光明先生, 54岁
区域首席执行官, 印度

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

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



吴财文先生, 50岁
区域首席执行官, 中国

吴先生担任丰树的中国区域首席执行官, 负责监管集团在该市场的所有业务。他管理集团在中国市场非房地产投资信托旗下的资产, 推进区域商业平台的投资和运营。吴先生还担任丰树物流信托管理有限公司的非执行董事。

在被委任此职位之前, 吴先生担任中国区物流开发首席执行官。

吴先生拥有24年广泛而丰富的工作经验, 曾任职于新加坡财政部、新加坡金融管理局, 以及新加坡贸工部。另外, 他曾是中新天津生态城投资开发有限公司的首席执行官, 并且曾担任新加坡政府投资有限公司(GIC)旗下的中国商务合作业务部主管。

高级管理 委员会



李沃文先生, 47岁
首席执行官, 物流开发, 中国

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

加入丰树前, 李先生曾担任新加坡国际企业发展局局长。此前, 李先生还曾任新加坡贸易和工业部副常任秘书(贸易)。李先生亦在政府部门服务20年, 任职部门包括人力部、国家安全统筹秘书处(总理公署)、交通署、公共服务署(总理公署)和外交部。



黄洁女士, 50岁
总裁, 丰树物流信托管理有限公司

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

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



谭国威先生, 51岁
总裁, 丰树工业信托管理有限公司

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

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



林慧丽女士, 47岁
总裁, 丰树商业信托管理有限公司

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

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



周佩佩女士, 50岁
总裁, 丰树北亚商业信托管理有限公司

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

周女士于2002年加入丰树, 担任业务发展部经理。之后, 她被委任为丰树物流信托管理有限公司投资部的高级副总裁和主管。



梁成辉先生, 48岁
主管, 运营系统及管制

梁先生担任丰树集团运营系统及管制主管, 负责集团的业务流程和管制, 以及资讯系统和科技职能。他还管理内部审计、风险管理和IT部门, 以及负责集团的审批授权(DOA)和采购政策的制订。

梁先生拥有超过20年经验, 向包括房地产在内的各类行业客户提供风险管理、绩效提升、内部管制和业务咨询服务。作为该领域的权威人士和被认可的专家, 梁先生曾在安永会计师事务所东盟合作伙伴治理委员会任职, 并领导安永在亚太、东盟和新加坡地区的咨询(风险)内部审计业务, 管理位于17个国家的30位合伙人和700位从业人员。

加入安永前, 梁先生曾在普华永道和安达信会计师事务所从事了多年的风险咨询业务。

中国高级管理层



吴财文先生, 50岁
区域首席执行官, 中国

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

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



李沃文先生, 47岁
首席执行官, 物流开发, 中国

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

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



林美兰女士, 61岁
首席财务官, 中国

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

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



蔡国明先生, 55岁
联席总经理, 集团发展管理, 中国

蔡先生于2015年5月加入丰树, 目前负责丰树在中国所有商业和物流项目的发展管理, 协同领导项目开发、设计、调研、成本及合约管理等职能。在2019年12月被委任此职位之前, 蔡先生主要负责物流项目的设计和开发管理。

蔡先生拥有20多年的项目设计和施工管理经验, 其中包括工业、物流和办公楼项目。



吴丽女士, 49岁
全国市场营销总经理, 物流地产, 中国

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

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



袁刚先生, 42岁
总经理, 投资, 工业物流地产, 中国

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

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



隋淑铭先生, 56岁
高级总经理, 商业及住宅, 中国

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

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



张樑先生, 42岁
总经理, 投资, 中国

张先生于2017年1月加入丰树, 是中国商业地产投资部的总经理, 目前负责丰树在中国华东和华南地区商业项目的投资和管理。

在加入丰树前, 张先生曾任职于ING Real Estate及CBRE Global Investors等境外私募基金投资公司, 担任副总裁, 负责办公楼、商业及住宅项目的投资工作。



杨伟彬先生, 46岁
联席总经理, 集团发展管理, 中国

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

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



王昊先生, 39岁
总经理, 策划, 工业物流地产, 中国
总经理, 投资, 工业物流地产, 中西部地区, 中国

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

王先生同时负责集团在中国中西部三个省市的投资活动, 包括四川、河南, 以及重庆。



全玉芃先生, 53岁
总经理, 投资, 工业物流地产, 中国
负责人, 北京办事处, 工业物流地产, 中国

全先生于2013年加入丰树, 担任中国工业物流地产部北京办事处负责人, 负责北方区工业物流地产的土地开发、项目投资与管理, 带领团队负责集团在中国北方12个省市的物流项目拓展, 包括黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、河北、山西、山东、宁夏、甘肃、新疆, 以及北京和天津。

财务摘要

2019/20财年财务重点

- 2019/20财年，丰树所得税及少数股东权益后之利润¹为17.785亿新元，与上一财年21.611亿新元的历史最高值相比，下降了18%。股本回报率²从2018/19财年的15.3%下降至2019/20财年的11.2%。出现下降的主要原因是本财年的重新估值以及处置收益比较低，分别为8.237亿新元³和2.665亿新元⁴。然而，按原始投资成本计算，本财年对位于香港特别行政区的丰树中心以及新加坡丰树商业城二期的资产剥离使得投资股本回报率⁵从2018/19财年的10.4%大幅上升至2019/20财年的21.6%。
- 得益于欧洲和美国的物流业务，集团收入同比小幅增长1%。这抵消了奥克伍德退出非核心业务所导致的下滑。综合来看，由于欧洲和美国物流业务及美国数据中心资产的强劲表现，集团息税前利润+联营公司的利润份额^{6,7}同比增长10%，达到23.081亿新元⁷。
- 截至2020年3月31日，集团总资产达556亿新元，较2018/19财年的550亿新元增长了1%，主要归功于丰树产业私人有限公司(丰树产业)与丰树工业信托联合收购了北美数据中心资产组合。通过此次收购，集团进一步扩大了资产组合的多元化。同时，集团股东资金总额增长10%至160.848亿新元，其中，集团本财年所得税及少数股东权益后之利润¹达17.785亿新元。
- 得益于集团审慎的资本管理策略，截至2020年3月31日，丰树净负债率⁸为62.5%，下降了15.5%。
- 新型冠状病毒肺炎疫情对集团业务运营所在的市场造成了严重的经济影响。疫情对各种资产类别的影响参差不齐，而且目前形势仍不稳定，很难评估其整体后果。然而，集团保持着充足的财务灵活性，截至本财年末，集团的现金和未提取银行信贷总额达149亿新元，而且丰树有能力经受住当前的经济逆风，并把握住可能出现的任何良机。

以下是集团在本财年完成的战略收购和开发项目：

- 丰树产业和丰树工业信托按照50:50的出资比例在北美联合收购了10个简装

数据中心和三个配备齐全的超大型数据中心，从而使集团成功扩大在快速增长的数据中心领域的业务版图。完成收购后，该资产类别在集团经营管理资产总额中所占份额从2018/19财年的2%增长至2019/20财年的5%。

- 在商业方面，集团在澳大利亚、爱尔兰和波兰收购了多个办公楼项目，总交易价值约为10亿新元，使得集团在这些市场的资产组合进一步扩大。
- 在开发项目方面，集团位于中国的物流资产组合在本财年增加了27个新项目。截至2020年3月31日，丰树在中国的物流资产总建筑面积达到600万平方米，同比增长40%。此外，总建筑面积达68万平方米的10个物流项目也于本财年竣工。物流资产仍是集团经营管理资产中占比最高的资产类别，占经营管理资产总额的30%，即181亿新元。

战略性剥离

- 2019年5月，丰树以约17亿新元剥离了丰树中心，这是一项位于香港特别行政区的甲级办公楼资产。
- 在本财年结束前，集团还成功将旗下的一只私募基金——丰树美国和欧洲物流私募信托(MUSEL)的部分股份出售给了多个机构投资者、家族理财室和高净值人士。本财年，集团在丰树美国和欧洲物流私募信托中的股份从64.09%降至33.25%。这使得集团截至2020年3月31日的净负债率⁸下降至62.5%，让集团拥有更大的余地来应对可能快速变化的市场状况。

资本管理

- 作为管理着多只房地产投资信托和私募基金的资本管理者，集团进行了多笔战略性交易。
 - 2019年11月，丰树商业信托以15.5亿新元从丰树产业收购了新加坡丰树商业城二期。丰树商业城二期净可出租总面积约111484平方米，包含四座商业园空间以及共用停车场、多功能大厅和零售区。该项收购提高了丰树商业信托的每单位收益分配/净资产值，也意味着丰树商业信托全面整合了位于亚历山大区的所有资产。丰树在亚历山大区的整体盘活规划已于2017年成功完成。

- 2019年下半年，丰树物流信托收购了总价值达7.172亿新元的资产，其中包括了该信托持50%权益，由丰树产业所开发的四个中国物流开发项目。丰树物流信托也于上一财年收购了中国11项物流资产的50%权益。在中国之外，该信托也全权收购了位于马来西亚、越南和日本的四项物流资产，进一步扩大了在其他主要亚太市场的拓展。
 - 2020年2月，丰树北亚商业信托以约4.8亿新元向丰树产业收购了两项位于日本的永久产权办公楼物业。该项收购是丰树北亚商业信托进一步实现其资产组合多元化战略的一部分。
 - 2019年11月，集团推出了一只新的私募基金——丰树澳大利亚商业私募信托(MASCOT)，覆盖资产组合包括10栋位于澳大利亚的甲级办公楼，经营管理资产总额达13亿新元。该基金的目标内部回报率为12%（扣除所有税费和费用，业绩费除外），深受追求收益率的机构投资者欢迎。
 - 本财年，集团旗下私募基金——丰树印度中国基金⁹成功剥离两项位于中国和印度的资产，分别为南海怡丰城和Global Technology Park。该基金于2020年4月正式退出，实现了估计约13.6%的净内部回报率¹⁰。
 - 专注于日本物流开发资产的私募基金——MJLD在2019/20财年期间出售了旗下全部资产，其中九项物业项目被第三方收购，一项被丰树物流信托收购。
 - 2019/20财年，集团从基金退出中获得了1.42亿新元的奖励金收入。

- 2019/20财年，丰树商业信托、丰树工业信托和丰树物流信托从资本市场成功募集资金21亿新元，包括通过股权融资16亿新元，通过发行债券融资1亿新元和发行中期票据融资4亿新元。所募集的资金在过去一年里为各项收购提供了大量资金，其中的一些收购与丰树资本管理计划共同完成。

五年财务摘要

	2015/16 财年	2016/17 财年	2017/18 财年	2018/19 财年	2019/20 财年
(A) 损益表					
截至2020年3月31日的财年(百万新元)					
收入 ⁷	1865.8	2328.7	3182.4	3821.2	3877.0
息税前利润+联营公司的利润份额 ^{6,7}	1294.6	1572.0	1667.5	2091.9	2308.1
经常性所得税及少数股东权益后之利润 ⁷	503.6	640.7	618.1	713.2	752.0
所得税及少数股东权益后之利润 ¹	965.2	1413.7	1958.6	2161.1	1778.5
归属于公司股权持有人的所得税及少数股东权益后之利润	915.6	1349.6	1873.6	2088.3	1705.5
(B) 资产负债表					
截至3月31日(百万新元)					
投资性房地产	28563.6	30686.4	37422.3	46975.6	46371.1
开发中房地产	1647.2	1663.0	409.8	805.0	1129.7
联营公司和合资企业投资	871.0	1279.0	1509.4	1056.3	3606.4
现金及现金等价物	1027.0	1179.8	1267.6	1896.3	2440.1
其他	849.2	1451.0	1965.9	4255.6	2064.1
总资产	32958.0	36259.2	42575.0	54988.8	55611.4
总借款/中期票据	13219.3	13095.5	16623.4	23410.2	21565.8
非控制权益及负债	9797.4	11979.6	13165.7	16986.1	17960.8
股东权益	9941.3	11184.1	12785.9	14592.5	16084.8
总权益及负债	32958.0	36259.2	42575.0	54988.8	55611.4
(C) 财务比率					
截至3月31日					
股本回报率 ²	9.6%	12.8%	15.7%	15.3%	11.2%
投资股本回报率 ⁵	9.7%	18.7%	8.7%	10.4%	21.6%
总资产回报率 ¹¹	6.5%	7.1%	8.8%	8.2%	6.1%
净负债/总权益比率 ⁸	67.3%	55.4%	63.5%	78.0%	62.5%
利息保障倍数 ¹²	5.3倍	4.7倍	4.6倍	3.4倍	3.4倍

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司无期证券持有人和权益持有人所获的净利润(扣除税务及非控制权益)。
- 2 股本回报率的计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。
- 3 除税及非控制权益后的净额，包括联营公司和合资企业的重估损益份额。
- 4 除税及非控制权益后的净额，包括联营公司和合资企业的份额。
- 5 投资股本回报率按经调整*后的所得税及少数股东权益后之利润除以按原始投资成本持有的集团权益计算得出。

- 6 息税前利润+联营和合资企业的营运利润或亏损份额，不包括住宅项目利润、私募基金资产剥离的奖励费、重估、剥离、汇兑、金融衍生品方面的收益或亏损。
- 7 由于奖励费和住宅项目利润不包括在“经常性所得税及少数股东权益后之利润”之内，将数字进行重列。它们并非集团的核心业务活动。
- 8 借款(不包括非控制权益贷款)减去现金及现金等价物除以总股本。
- 9 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。
- 10 扣除开支、税费和基本管理费用，但未扣除附带收益。

- 11 总资产回报率按年度利润减去财务成本/(收入)，扣税后除以过去12个月的平均总资产计算。
- 12 息税前利润+联营和合资企业的营运利润或亏损份额除以净财务成本。

* 经过调整，不包括非现金项目和非经营性项目，例如，未实现重估损益按市值计价的公允价值调整、汇兑损益、负商誉和股权稀释造成的损益，但包括因处置和企业重组盈余或赤字损益而产生的原始投资成本收益。

奖项与赞誉

投资和资本管理

2020非内地房地产企业卓越榜 – 第9位
观点, 中国
丰树产业私人有限公司

2020年开放型经济先进企业
宜兴市商务局, 中国
丰树产业私人有限公司

2019年新加坡企业大奖 – 最佳年度报告铜奖 (房地产投资信托和商业信托类别)
新加坡特许会计师协会、新加坡董事学会及《商业时报》
丰树物流信托管理有限公司

2019年十亿元俱乐部 – 表现最好的股票 (房地产投资信托类别)
《The Edge Singapore》杂志, 新加坡
丰树物流信托管理有限公司

卓越的开发技能

2020年优秀服务商
日日顺物流, 中国
丰树产业私人有限公司

2020年年度优秀合作伙伴
百世物流, 中国
丰树杭州大江东产业园

业务可持续性

2019年度南海慈善贡献奖
佛山市南海区慈善会, 中国
丰树产业私人有限公司

2019年佛山市十佳公益慈善伙伴企业
佛山市慈善会, 中国
丰树产业私人有限公司

2019年节能约章(感谢证书)
环境局和机电工程署, 香港特别行政区
又一城

2019年节能约章(忠诚支持)
环境局和机电工程署, 香港特别行政区
又一城

室内空气质素检定证书(卓越级) – 308室及全座商业大楼公众地方 (2019年)
环境保护署, 香港特别行政区
又一城

室内空气质素检定证书(良好级) – 商业公众地方 (2019年)
环境保护署, 香港特别行政区
又一城

大厦优质食水认可计划 (2019年)
水务署, 香港特别行政区
又一城

零售体验及服务

2020读者评选奖之最佳购物中心 – 银奖
《Expat Living》杂志, 新加坡
怡丰城

2019新加坡旅游奖 – 最佳购物中心体验 (入围决赛)
新加坡旅游局
怡丰城

我最喜爱商场选举2019-2020 – 全港25大我最喜爱商场活动
《香港经济日报》, 香港特别行政区
又一城

亲子王“家庭最爱品牌大奖”2019 – 商场卡通主题人物组别
《亲子王》周刊, 香港特别行政区
又一城

家庭最爱品牌大奖2019 – 商场卡通主题人物组别
《星岛日报》, 香港特别行政区
又一城

2020《DestinAsian》读者之选 – 五大最佳服务式公寓品牌
《DestinAsian》媒体集团
奥克伍德

2019印度、日本、新加坡、韩国和泰国地区最佳服务式公寓奖
世界旅游奖
奥克伍德

2019全球豪华酒店奖 – 豪华服务式公寓地区冠军 (亚洲)
全球豪华酒店奖
西贡奥克伍德华庭酒店公寓

2019世界旅游奖 – 越南最佳酒店
世界旅游奖
西贡洲际酒店

敬请登陆丰树网站 www.mapletree.com.cn, 了解更多有关奖项和赞誉的信息。

企业社会责任

援助个人造福社区

丰树企业社会责任框架

丰树集团的企业社会责任框架, 是以援助个人和造福社区两大目标为指导原则, 即通过支持教育和医疗保健项目来援助个人, 并借由艺术、功能设计和建造具有环境可持续性的房地产开发项目来造福社区。

丰树的企业社会责任主要着重于四大关键领域, 即艺术、环境、医疗保健与教育。所有企业社会责任项目均需考量是否具有明确的社会影响、长期参与以及员工志愿服务机会。

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

由五位成员组成的企业社会责任委员会负责为集团的企业社会责任计划提供战略方向。丰树企业社会责任委员会由集团主席、两位来自集团旗下房地产投资信托董事会或私募平台/私募基金董事会成员(每三年轮换一次)和丰树高层管理人员组成。

本财年亮点

- **艺术:** 新加坡艺术学院小学六年级艺术大赛; 赞助馨乐团(The TENG Ensemble)和“丰树-馨学院奖学金”(Mapletree-TENG Academy Scholarship)等。
- **环境:** 在新加坡怡丰城举办了“新加坡濒临灭绝的鸟类”摄影展; 在新加坡丰树商业城举办了第35届新加坡鸟类鉴赏大赛; 资助新加坡国立大学机械工程系塑料垃圾研究项目等。
- **医疗保健:** 为中国佛山市南海区的贫困社区提供援助。
- **教育:** 与新加坡管理大学共同发起的丰树地产学合作项目(Mapletree Real Estate Programme); 与新加坡理工大学合办丰树挑战赛/丰树创新和创业论坛等。

610万新元

2019/20财年 - 丰树企业社会责任承诺并拨付的捐款

75000新元

2019/20财年 - 丰树员工企业社会责任计划向15支志愿队伍提供了启动资金

9

由员工发起的企业社会责任活动覆盖多个市场

本财年重要项目

2019/20财年, 我们继续在集团企业社会责任计划方面取得诸多进展, 巩固现有伙伴关系并建立新的伙伴关系。



艺术

馨乐团: 2020年赞助18万新元为乐团在新加坡怡丰城的演出提供资金; 六项为期两年的“丰树-馨学院奖学金”; 奖学金获得者的独奏音乐会(自2018年开始)。



社区

2019/20财年员工企业社会责任计划: 共有15支丰树志愿者队伍各获得5000新元的启动资金, 他们来自新加坡(集团发展管理团队、丰树物流信托团队、丰树北亚商业信托团队)、澳大利亚、大中华区(北京、重庆、佛山、香港特别行政区、上海、宁波)、日本、英国、美国(芝加哥和纽约)和越南办事处。



教育

丰树-新加坡中华总商会2020年春到河畔编程马拉松: 向大专学生创业竞赛提供3万新元赞助, 让他们有机会在新加坡“春到河畔2020”农历新年庆祝活动上推销自己的产品和服务。



环境

赞助新加坡自然学会项目: 为在新加坡怡丰城举办的“新加坡濒临灭绝的鸟类”摄影展(2019)和在新加坡丰树商业城举办的第35届新加坡鸟类大赛(2019)赞助2.8万新元。



医疗保健

与南海慈善会合作: 在一个为期三年(2018-2021)的项目中为中国贫困社区提供医疗援助和助听器。

企业社会责任

丰树大中华地区的企业社会责任活动

来自丰树佛山团队的志愿者们在2019年6月15日，与爱儿坊幼儿园携手在南海商业城四期，丰树旗下的国际教育基地为来自平洲博雅学校的45位民工子女组织了丰富多彩的活动。

2019年10月10日，丰树上海志愿者们来到上海徐汇区星雨儿童健康院，为健康院的环境进行清洁和整理。星雨儿童健康院是一家民营的用于自闭症儿童治疗和教育的社会公益组织。

桂城慈善会、新加坡丰树集团会同佛山市春晖社会工作服务中心，分别于2019年10月18日和10月25日开展了“情暖重阳，关爱孤寡老人”的探访活动。丰树集团捐赠了为九位老人准备的慰问品，丰树佛山团队的16位志愿者，为桂城街道的孤寡老人送去温暖。



丰树重庆志愿者们计划长期为重庆渝中融智儿童发展康复训练中心提供支持。

丰树中国重庆团队的七名志愿者，为重庆渝中区融智儿童发展康复训练中心的残障儿童提供康复设备并组织活动。重庆志愿者团队计划长期向多家教育机构提供支持。

丰树中国宁波团队得知宁波的一些学校缺乏篮球等基本运动器材之后，11名志愿者决定为宁波江北区尚德学校购买篮球。该学校主要招收外来务工人员的子女。

丰树上海的员工注意到，一些捐赠给上海徐汇区星雨儿童健康院的设备、玩具和手工艺品不适合这所学校的学生使用。因此，31名员工志愿者组织了圣诞礼品义卖活动，通过出售这些闲置物品来为学校筹款。在下次员工企业社会责任活动中，义卖活动所筹集的资金将用于翻新教室。



丰树宁波志愿者们为宁波江北区尚德学校提供运动器材并组织了联谊赛。

为支持慈善机构——香港公益金的“2019公益金便服日”活动，活动当天，香港又一城商场的员工身穿便服来到办公室。他们还踊跃捐款，支持香港公益金的医疗和健康服务计划，践行着丰树企业社会责任的关键领域“医疗保健”。集团的员工企业社会责任基金亦捐出了同等金额。该团队还与

香港智障人士体育协会合作，为智障人士举办了滑冰活动。除了聘请专业教师授课之外，志愿者还为学员购买额外的保护装置和安全设备。通过这一活动，员工们更好地了解智障人士的行为，并学会如何与他们互动。



香港又一城的志愿者们积极支持“2019公益金便服日”活动。

在新型冠状病毒肺炎疫情中支持我们的利益相关者和社区

全球

在全球新型冠状病毒肺炎(新冠)疫情的确诊病例不断增加之际，丰树为集团业务所在的国家援助了一次性口罩，以帮助缓解口罩短缺的局面。为此，我们已向超过30个受助组织捐助了200多万个口罩。这些市场包括新加坡、澳大利亚、香港特别行政区、印度、马来西亚、荷兰、美国和英国。

新加坡

在2020年2月12日至3月11日期间，集团向新加坡国立大学医院、新加坡陈笃生医院和芽笼综合诊所赠送了6300多盒爱心便当，以鼓舞医生、护士、救护车司机、保洁和行政人员的士气。

作为集团企业社会责任计划的一部分，集团于2020年4月发起了丰树社区共享基金(Mapletree Community Sharing Fund)，以帮助我们租户和服务供应商因新冠疫情而被安排无薪休假的雇员。基金来自于丰树在新加坡的100多名管理人员和员工自愿捐赠其“同舟共济”现金补贴¹，共募集超过8.5万新元。

在申请结束时，共计有超过230位申请人，他们均为新加坡丰树商业城、亚历山大零售中心、新加坡怡丰城、港湾中心、港湾大厦和18 Tai Seng的零售租户和服务供应商的雇员。成功申请者在2020年5月收到了200新元的一次性现金资助。

从2020年5月开始，丰树推出了一个为期四个月的全新数字系列活动——“Mapletree Arts in the City on Air”，以丰富新加坡“病毒阻断期”时期人们的生活，并对前线工作人员的努力表达敬意。活动在每周四、周六发布音乐、舞蹈等各种表演供观众欣赏。

这一新系列活动是丰树“Arts in the City”的延伸。自2013年起，丰树“Arts in the City”为本地艺术和表演团体提供了现场演出平台。

中国

丰树集团积极响应新加坡外交部的号召，通过新加坡红十字会向中国援助100万人民币(约合199620新元)，用于中国抗击新冠疫情工作。

这笔援助将用于下列用途：

- 采购和发放必要的个人防护设备
- 向湖北省医院提供医疗装备
- 向社会福利院发放卫生用品和传达健康信息
- 支持其他干预领域，如风险沟通、社区参与、健康和水质、环境卫生和个人卫生宣传

丰树了解到与其长期合作的多家学校和慈善机构，包括这些机构帮助的困难家庭正面临防疫物资的短缺。于是，丰树中国筹措了6400个口罩送到了位于上海、佛山、宁波、重庆和天津的学校和慈善机构，并分发到了1100多位学生、老师和困难家庭，以帮助他们安然度过这个特殊时期。

这些学校和慈善机构包括：上海徐汇区星雨儿童健康院、广东省百川慈善基金会、宁波江北区尚德学校、重庆市渝中区融智儿童发展康复训练中心、天津星童融合发展中心和天津市滨海新区祥羽孤独症康复中心。

为了感谢医护人员们的坚守与付出，丰树中国联合南海区慈善会等社会组织，为南海区三间医院，以及两个医学观察点的医护人员派发暖心下午茶和零食包，将爱心传递到超过2000名医护人员的手中。

1 “同舟共济”现金补贴是新加坡政府为了在新冠疫情期间提供更多援助给新加坡国民所分发给每一个新加坡成年人的600新元补助金。



中国物业总览 综合开发项目



丰树宁波综合开发项目

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

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



物业信息

地点	宁波江北区	
物业组成	住宅	13幢住宅大楼，总建筑面积约10.5万平方米
	零售	· 五层的购物中心总建筑面积约6.2万平方米，提供一系列广泛的零售选择，并设有影院 · 住宅大楼周围设有建筑面积约1.5万平方米的临街商铺
	设施	一个建筑面积约2.5万平方米的医疗中心
融资平台	丰树中国机遇基金II	
竣工年份	住宅和商铺	2019年
	零售和医疗中心	2020年
建筑面积	207000万平方米	





南海商业城

南海商业城为一项计划占地42公顷的综合开发项目，其中一期包括20幢住宅大楼、一座零售购物中心，四期包括23栋住宅大楼、商铺、教育物业及办公楼，已经开发完毕。此项目的一期由丰树印度中国基金¹开发，而四期由丰树中国机遇基金II开发，建有最佳的现代化工作与居住设施、充满活力的零售和娱乐便利设施以及国际教育社区，满足华南日益增长的富裕中产阶层的需求。

由20幢高层住宅大楼组成的富丰新城，总建筑面积为28.7万平方米，是南海商业城一期的住宅部分，提供近2900套豪华公寓，附有齐备的康乐设施。零售部分的建筑面积为10万平方米。而南海商业城四期则包括高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼，总建筑面积为45万平方米，提供2743套可观赏优质新加坡式园林景观的豪华公寓，配有方便购物的社区商铺。国际教育社区则拥有从幼儿园到高中的国际学校、国际考试中心及高端培训中心。

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

¹ 丰树印度中国基金已于2020年4月成功退出。

物业信息

地点	佛山南海桂城街道	
物业组成	一期	住宅和零售，住宅部分约2900套公寓，拥有一个商务中心，配备室内及室外游泳池和多功能体育馆，零售部分的建筑面积为10万平方米
	四期	高端住宅、商铺、国际教育社区及办公楼，提供2743套可观赏优质新加坡式园林景观的豪华公寓，配有方便的购物街区，国际教育社区则拥有从幼儿园到高中的国际学校、国际考试中心及高端培训中心
融资平台	一期 - 丰树印度中国基金 ¹ 四期 - 丰树中国机遇基金II	
竣工年份	一期 - 2015年 四期 - 2018年	
建筑面积	一期 - 387000平方米 四期 - 450000平方米	



中国物业总览 商业投资物业

广州铭丰广场

广州铭丰广场是丰树于2019年3月收购的办公楼项目，并于2020年交付。广州铭丰广场位于广州市政府规划的琶洲人工智能与数字经济试验区，与阿里巴巴总部、腾讯总部以及小米总部等大楼相邻。广州铭丰广场地上建筑面积约10万平方米且周围多条地铁线环绕。该项目将为区域内电子商务、科技、媒体、通讯及其他商业服务公司提供优质办公空间。

广州铭丰广场塔楼A高达172米，共36层，塔楼B共10层。裙楼地上3层，包含两层商业及一层办公；地下3层，包含一层商业及两层停车场。该项目已经取得LEED金奖预认证。广州铭丰广场为18号线(在建)地铁上盖，距离地铁8号线磨碟沙站(已开通)不到2公里，19号线(规划中)也将经过该区域。该项目距离广州火车站东约5公里，广州南站约23公里，广州白云国际机场约40公里。



北京铭丰大厦

北京铭丰大厦是一幢位于北京丽泽金融商务区内的国际甲级办公楼。定位为“新兴金融功能区”的丽泽金融商务区是北京三环内最后一块成规模的开发区域，在北京市政府的推动下，该区将享有金融发展政策所赋予的优势，成为首都金融业发展新空间。北京铭丰大厦将为区域内互联网金融、数字金融、金融信息、金融中介等新兴金融业态企业提供优质办公空间。

北京铭丰大厦共计24层，总建筑面积为51235平方米并取得LEED-CS金级认证。大厦为3条地铁上盖设计——地铁14号(在建)、16号线(在建)及新机场线(已规划)并通过地下通道连结一路之隔的大兴国际机场城市航站楼(已规划)。2022年新机场线投入使用后，仅需约20分钟即可从大兴国际机场城市航站楼到达北京大兴国际机场。大厦距北京西站、北京南站两大高铁枢纽约5公里，距西二环约2公里，距金融街约7公里。大厦周边3公里范围内五星级酒店、高端购物中心及公寓等配套汇聚。

物业信息

地点	广州市海珠区琶洲大道
物业组成	办公楼及商业裙楼
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	108849平方米



物业信息

地点	北京市丰台区丽泽路
物业组成	办公楼
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	51235平方米

中国物业总览

丰树北亚商业信托物业

于2013年3月在新加坡证券交易所上市的丰树北亚商业信托，是新加坡首个向投资者提供北亚地区商业资产投资机会的房地产信托，这些资产均是位于黄金地段的优质物业。目前，丰树北亚商业信托在中国大陆和香港特别行政区管理着三个物业，包括北京佳程广场、上海展想广场和香港又一城。

佳程广场

佳程广场是一座含有零售空间的优质甲级办公楼，包含两座25层高的大楼，并由三层中庭裙楼和三层地下停车场贯通。此项目于2005年竣工，总建筑面积为106456平方米，楼层面积在1500到2300平方米之间，为现代化的企业提供高档办公空间。

佳程广场于2010年由丰树集团的私募房地产基金—丰树印度中国基金所购得，之后售予丰树第四只房地产投资信托—丰树北亚商业信托。

佳程广场位于东三环路及机场高速公路的交叉口，地处北京黄金地段燕莎区域内。佳程广场交通便利，距离三元桥地铁站（地铁10号线和机场线换乘站）仅0.7公里，与北京中央商务区和北京首都国际机场的距离分别为8公里和20公里。

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



展想广场

展想广场是一座优质商业园项目，包括一幢20层大楼，八幢¹三层办公楼、两层地下车库以及配套设施。该商业园位于自由贸易区内张江科学城较为成熟的北区，总建筑面积达83801平方米，紧邻中环路可直达各主要目的地，车程30分钟内可抵达浦东国际机场、陆家嘴中央商务区和人民广场（浦西市中心）。此外，项目步行5分钟便是地铁2号线广兰路站。

该物业由丰树北亚商业信托于2015年6月收购，拥有多元化租户组合，涵盖高科技、工业、信息技术、制造业以及研发等行业。随着去中心化趋势不断增长，展想广场有望受益于市场对商业园空间的稳健需求，租户则能大幅削减成本、享受税收优惠政策以及更便捷的交通。该物业于2018年7月获得二星级绿色建筑标识证书。

物业信息

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



物业信息

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

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



又一城

又一城是丰树位于香港特别行政区的首个商业资产。丰树于2011年以总价193亿港元收购该物业，其后，售予丰树北亚商业信托。

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

又一城提供多样化的娱乐和零售选择，包括一个旗舰影城、香港最大的溜冰场之一和各类餐厅食肆。作为深受当地消费者和来自大陆游客喜爱的购物目的地，又一城获得了数项殊荣，其中包括《星岛日报》颁发的“星岛亲子品牌大奖2019-商场卡通主题人物组别”以及《香港经济日报》颁

发的“我最喜爱商场选举2019-2020-全港25大我最喜爱商场活动”。

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



物业信息

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

中国物业总览
物流开发项目

丰树成都中央厨房基地



物业信息

地点	成都郫都区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	44858平方米

丰树湘潭现代服务产业园



物业信息

地点	湘潭九华经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	69911平方米

新加坡丰树临海综合产业园



物业信息

地点	临海头门港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	173837平方米

丰树安吉(国际)产业园



物业信息

地点	安吉天子湖现代工业园区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	60271平方米

丰树巢湖市现代综合产业园



物业信息

地点	巢湖居巢经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	122339平方米

丰树长春经济技术开发区产业园



物业信息

地点	长春经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	53341平方米

丰树澄迈金马物流综合产业园



物业信息

地点	海南(澄迈)金马现代物中心
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	81975平方米

丰树川东现代物流中心



物业信息

地点	南充高坪区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	60910平方米

丰树滁州现代综合产业园



物业信息

地点	滁州市南谯新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	101593平方米

丰树肥西现代综合产业园



物业信息

地点	合肥肥西县花岗镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	60718平方米

丰树皋兰现代物流园



物业信息

地点	兰州皋兰县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	87458平方米

丰树海盐产业园(二期)



物业信息

地点	嘉兴海盐县望海街道
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	77904平方米

丰树开封现代物流园



物业信息

地点	开封经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	75997平方米

丰树连云港物流产业园



物业信息

地点	上合组织(连云港)国际物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	85759平方米

丰树洛阳现代综合物流园



物业信息

地点	洛阳洛新产业集聚区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	36166平方米

丰树海盐产业园(一期)



物业信息

地点	嘉兴海盐县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	86472平方米

丰树合肥新站现代综合产业园



物业信息

地点	合肥新站区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	112444平方米

丰树胶州物流园



物业信息

地点	胶州上海合作组织地方经贸合作示范区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	37109平方米

丰树(南京)智能制造及综合服务产业园



物业信息

地点	南京江宁经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	109484平方米

丰树宁波杭州湾国际产业园



物业信息

地点	宁波杭州湾新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	174221平方米

丰树盘锦供应链仓配产业园



物业信息

地点	盘锦盘山县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	72347平方米

丰树(嘉兴)综合产业园



物业信息

地点	嘉兴平湖嘉兴港区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	77062平方米

丰树静海现代产业园



物业信息

地点	天津静海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	34779平方米

丰树泾河现代物流综合服务产业园



物业信息

地点	西安西咸新区泾河新城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	80937平方米

丰树沈抚国际综合物流产业园



物业信息

地点	辽宁沈抚新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	36542平方米

丰树石家庄灵寿物流园



物业信息

地点	石家庄灵寿县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	74912平方米

丰树苏州现代服务智慧产业园



物业信息

地点	苏州吴江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	68716平方米

丰树桐乡产业园



物业信息

地点	桐乡经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	87253平方米

丰树团风综合产业园



物业信息

地点	黄冈团风县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	75504平方米

丰树温州汽车零部件先进制造产业项目



物业信息

地点	温州经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	141247平方米

丰树驻马店现代综合物流园



物业信息

地点	驻马店经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	62849平方米

丰树株洲高新服务产业平台



物业信息

地点	株洲天元区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	57038平方米

潍坊丰树现代供应链产业园



物业信息

地点	潍坊潍城区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	31911平方米

丰树(徐州)智慧物流园



物业信息

地点	徐州鼓楼区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	106455平方米

丰树烟台现代物流园



物业信息

地点	烟台福山区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	67365平方米

丰树(姚庄)科技综合产业园



物业信息

地点	嘉兴嘉善县姚庄镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	137592平方米

新加坡丰树集团福清物流综合产业园



物业信息

地点	福清市
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	78323平方米

丰树长春宽城现代产业园



物业信息

地点	长春宽城区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	60295平方米

丰树重庆璧山物流平台项目



物业信息

地点	重庆璧山区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	55270平方米

丰树(宜良)智能综合产业园



物业信息

地点	昆明宜良工业园区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	56644平方米

丰树宜兴产业园



物业信息

地点	宜兴环保科技工业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	74740平方米

丰树郑州空港物流运营平台



物业信息

地点	郑州航空港
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	95951平方米

丰树重庆跨境物流服务平台



物业信息

地点	重庆沙坪坝区西部物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	106769平方米

丰树淮安产业园



物业信息

地点	淮安经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	89949平方米

丰树江阴产业园



物业信息

地点	江阴临港新城新材料产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	103719平方米

丰树义乌产业园



物业信息

地点	义乌经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	128393平方米

丰树银川公铁现代产业园



物业信息

地点	银川西夏区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	75635平方米

丰树漳州现代物流园



物业信息

地点	漳州台商投资区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	81226平方米

丰树贵州(龙里)物流园



物业信息

地点	贵阳龙里县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	52563平方米

丰树(哈尔滨)物流园区



物业信息

地点	哈尔滨南岗区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	60595平方米

丰树青岛黄岛现代物流园



物业信息

地点	青岛黄岛区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	75856平方米

丰树中山现代物流园



物业信息

地点	中山黄圃镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	24265平方米

新加坡丰树集团(昆明)综合物流产业园



物业信息

地点	昆明滇中产业新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	66501平方米

丰树长沙空港物流园



物业信息

地点	长沙临空经济示范区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	35926平方米

丰树天津西青现代产业园



物业信息

地点	天津西青区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	37115平方米

丰树扬州现代综合产业园



物业信息

地点	扬州广陵产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	84851平方米

丰树余姚物流园二期



物业信息

地点	余姚泗门镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	69820平方米

丰树成都青白江物流园



物业信息

地点	成都青白江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	109069平方米

丰树重庆空港物流园



物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	82430平方米

丰树大连国际产业园



物业信息

地点	大连自贸区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2019年
建筑面积	73409平方米

丰树(慈溪)产业园



物业信息

地点	宁波慈溪市慈东滨海区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	137586平方米

丰树六合物流产业园



物业信息

地点	南京六合经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	68259平方米

丰树泉州(台商投资区)物流园



物业信息

地点	福建泉州张坂镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2018年
建筑面积	105332平方米

丰树(西咸)空港新城物流园



物业信息

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

大连丰树现代产业园



物业信息

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

丰树重庆两江物流园



物业信息

地点	重庆两江新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	101113平方米

丰树沈阳铁西国际产业园



物业信息

地点	沈阳经济技术开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2018年
建筑面积	41846平方米

丰树镇江现代服务综合物流园



物业信息

地点	句容郭庄镇
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2018年
建筑面积	98553平方米

神州数码物流园



物业信息

地点	成都双流区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2018年
建筑面积	20769平方米

丰树孝感临空产业园



物业信息

地点	孝感临空经济区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2017年
建筑面积	75867平方米

丰树南通(经开区)物流产业园



物业信息

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

丰树(余姚)产业园



物业信息

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

丰树长沙产业园(二期)



物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	99842平方米

丰树(嘉兴)物流园区



物业信息

地点	嘉兴现代物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	35735平方米

丰树(南昌)物流园区



物业信息

地点	南昌经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	71482平方米

丰树重庆江津综合产业园



物业信息

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

丰树武汉阳逻物流园区



物业信息

地点	武汉阳逻经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2017年
建筑面积	68126平方米

丰树南通(崇川)产业园



物业信息

地点	南通崇川经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016(东区), 2017(西区)
建筑面积	75545平方米

丰树长沙产业园(一期)



物业信息

地点	长沙高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	76862平方米

丰树常熟综合产业园



物业信息

地点	常熟高新技术产业开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	59538平方米

丰树济南国际物流园



物业信息

地点	济南临港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	78921平方米

丰树杭州大江东产业园



物业信息

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

丰树天津武清物流园



物业信息

地点	天津武清开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	29057平方米

丰树(西安)沣东物流园



物业信息

地点	西安西咸新区沣东新城
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2016年
建筑面积	62860平方米

丰树无锡新区物流园

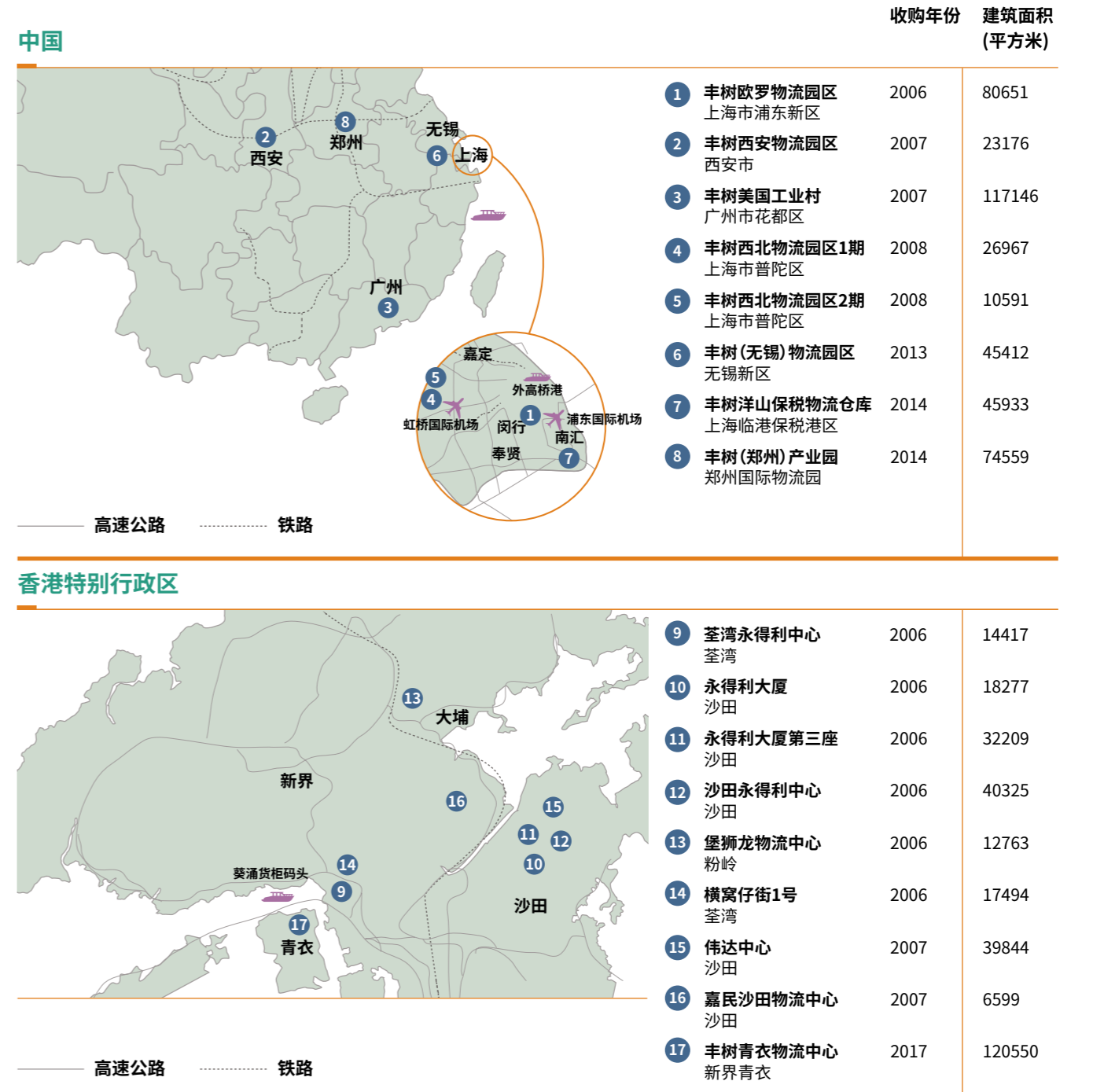


物业信息

地点	无锡新区无锡空港产业园
融资平台	丰树产业私人有限公司 丰树物流信托
竣工年份	2015年
建筑面积	119599平方米

中国物业总览 丰树物流信托物业

丰树的泛亚物流房地产投资信托——投资组合，其中大部分位于或靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。丰树物流信托管理着17项优质的物流



分支机构

新加坡

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

中国

上海丰树管理有限公司
上海市浦东新区南泉北路429号,
泰康保险大厦11楼,
邮编 200120
电话: +86 21 2316 7677
传真: +86 21 2316 7700

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

佛山丰树管理咨询有限公司
广东省佛山市南海区,
桂城街道佛平四路1号,
富丰广场30座五层0502 & 0503室,
邮编 528251
电话: +86 757 6686 0900
传真: +86 757 6686 0939

广州丰树华新企业管理咨询有限公司
广东省广州市天河区林和西路161号,
中泰国际广场A塔4108室,
邮编 510610
电话: +86 20 3250 2000
传真: +86 20 3250 2029

香港特别行政区

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

澳大利亚

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

印度

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

日本

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

马来西亚

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

波兰

Mapletree Management (Poland) Sp. Z.O.O.
West Station II, 1st Floor,
Al. Jerozolimskie 142B,
02-305 Warszawa, Poland
电话: +48 22 375 94 20

韩国

Mapletree Korea Management Co Ltd
5F Twin City Namsan,
366 Hangang-daero, Yongsan-gu,
Seoul, South Korea, 04323
电话: +82 2 6742 3200
传真: +82 2 6742 3230

荷兰

Mapletree Management (Netherlands) B.V.
Amsterdam Atrium, 5th Floor, Tower 2,
Centre Building, Strawinskylaan 3071,
1077 ZX Amsterdam, The Netherlands
电话: +31 020 820 9900

英国

Mapletree UK Management Limited
Floor 1B, 80 Hammersmith Road,
London, W14 8UD, United Kingdom
电话: +44 207 6054 668

美国

Mapletree US Management, LLC
5 Bryant Park, 28th Floor,
New York, NY 10018, United States
电话: +1 646 908 6300

311 South Wacker Drive, Suite 520,
Chicago, IL 60606, United States

1 World Trade Center, 24th Floor,
Long Beach, CA 90831, United States
电话: +1 562 473 7300

180 Peachtree Street, Suite 610,
Atlanta, GA 30303, United States

14800 Quorum Drive, Suite 287,
Dallas, TX 75254, United States

越南

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

Unit 501, Mapletree Business Centre,
1060 Nguyen Van Linh Parkway,
Tan Phong Ward, District 7,
Ho Chi Minh City, Vietnam
电话: +84 8 3776 0304/5
传真: +84 8 3776 0375

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