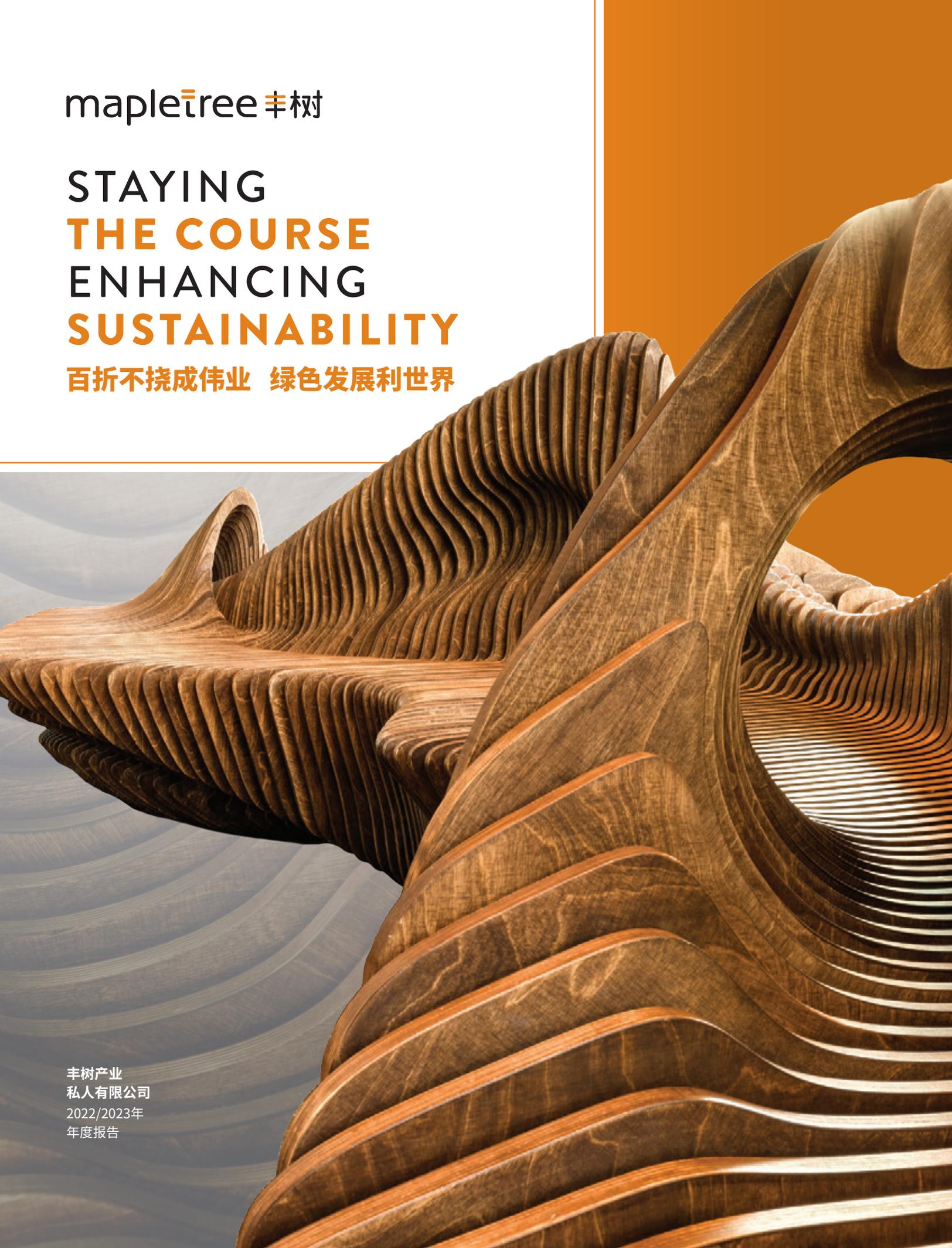


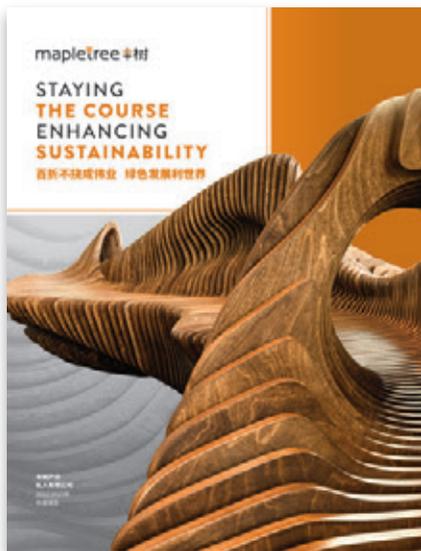
maple<sup>tree</sup> 丰树

STAYING  
**THE COURSE**  
ENHANCING  
**SUSTAINABILITY**

百折不挠成伟业 绿色发展利世界

丰树产业  
私人有限公司  
2022/2023年  
年度报告





## 关于封面

面对市场震荡加剧，保持弹性和良好的适应能力是抵御不确定性并平稳过渡的关键。

今年年度报告的封面刊载了位于新加坡丰树商业城80号的木质切片长椅。它具有的有序、连绵向上的设计代表了丰树在实现和巩固增长时所奉行的审慎策略，在充满挑战的市场环境中坚持不懈的拼搏精神，以及对可持续发展的承诺。



收入<sup>1</sup>

**28.593亿**

新元



太阳能发电量

**~33000**

千峰瓦



经营管理资产总额

**774亿**

新元



总建筑面积

**~2730万**

平方米

- 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。
- 2 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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)。

# 目录

2	业绩摘要	18	丰树大中华区年度要点
4	<b>OPTIMISING STRATEGIES AND OPPORTUNITIES</b> 健全策略 斩获先机	20	董事会
	<b>ENHANCING EXPERIENCE AND EXPERTISE</b> 精研技能 厚积薄发	24	高级管理委员会
	<b>STANDING STRONG AND RESILIENT</b> 坚定信念 持之以恒	30	中国高级管理层
	<b>CREATING IMPACT AND VALUE</b> 立信于世 造福后人	32	财务摘要
6	企业概览	35	可持续发展
8	主席致辞	41	企业社会责任
13	集团总裁专访	44	中国物业总览
		67	奖项与赞誉
		68	分支机构



所得税及少数股东权益后之利润<sup>2</sup>

**12.2亿**

新元



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资金总额  
(自2010/11财年起)

**3920万**

新元

# 业绩摘要

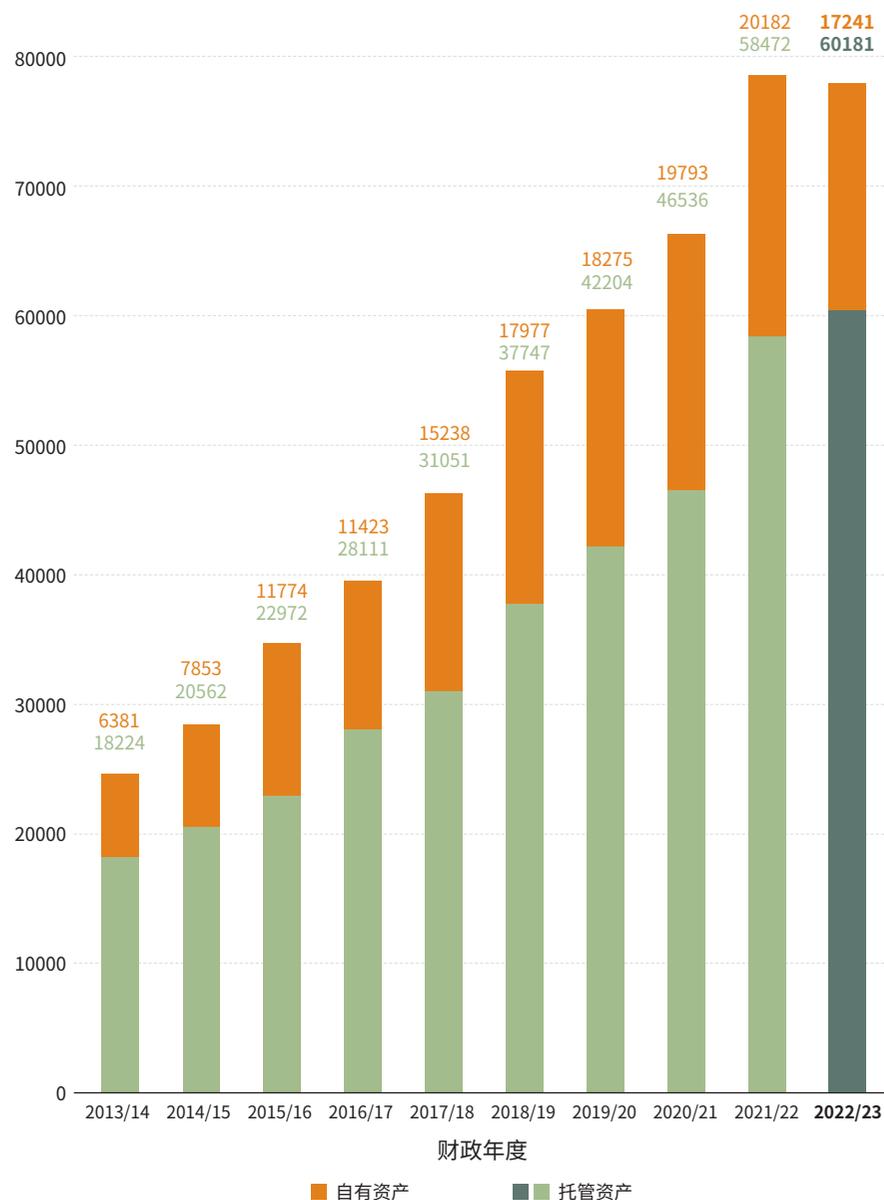
2022/23财年(截至2023年3月31日的财年)是丰树第三个五年规划的第四年,这一年丰树继续在成长的道路上取得进步。尽管面临复杂多变的大环境,但集团依然在全球主要市场的房地产领域中稳步增长。

总体而言,丰树集团2022/23财年的总收入为28.593亿新元<sup>1</sup>,所得税及少数股东权益后之利润<sup>2</sup>为12.2亿新元。2022/23财年,丰树经营管理资产总额达774亿新元。其中,第三方经营管理资产约占77.7%。2019/20财年至2022/23财年,集团平均股本回报率<sup>3</sup>达9.5%,投资股本回报率<sup>4</sup>则为12.1%。

经营管理资产总额 (2022/23财年)

# 774亿新元

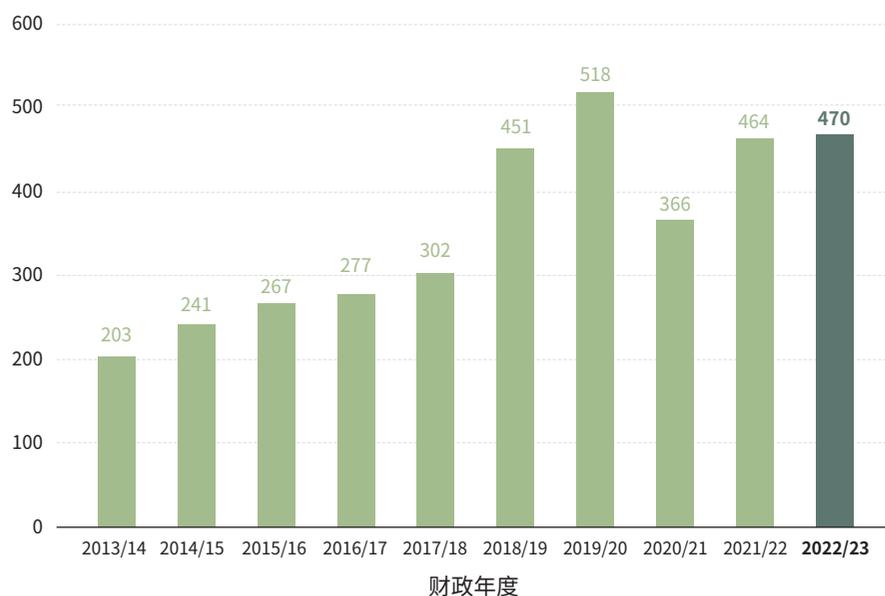
经营管理资产 (百万新元)



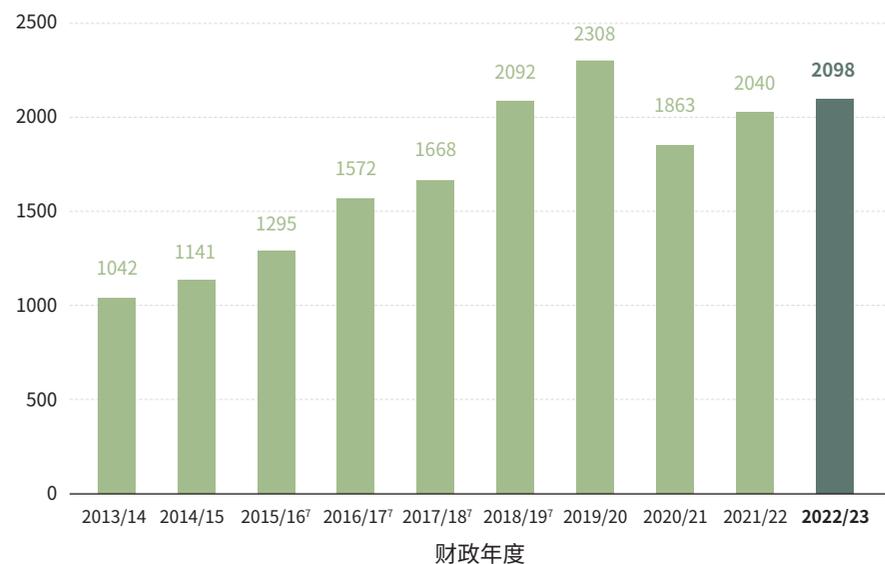
所得税及少数股东权益后之利润<sup>2</sup> (2022/23财年)

12.2亿新元

服务费收入<sup>5</sup> (百万新元)



息税前利润+联营和合资企业的利润份额<sup>6</sup> (百万新元)



2022/23财年 - 股本回报率<sup>3</sup>

6.0%

平均股本回报率<sup>3</sup>  
(2019/20财年-2022/23财年)

9.5%

2022/23财年 - 投资股本回报率<sup>4</sup>

9.0%

平均投资股本回报率<sup>4</sup>  
(2019/20财年-2022/23财年)

12.1%

- 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。
  - 2 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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)。
  - 3 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。
  - 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。
  - 5 包括房地产投资信托管理费。
  - 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。



# STANDING STRONG AND RESILIENT

## 坚定信念 持之以恒



位于中国重庆市的丰树重庆璧山物流园。

### 第三个五年规划

2022/23财年是丰树第三个五年商业规划的第四年。我们严谨审慎的资产和资本管理策略使集团能够在充满挑战的市场环境中仍然保持韧性。

关键绩效指标	注释	目标 (截至2023/24财年)
回报	平均投资股本回报率 <sup>1</sup>	股东现金投资回报率
	平均股本回报率 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	企业经常性收益
	回收收益 <sup>4,5</sup>	新投资/再投资的循环现金流
	服务费收入 <sup>4</sup>	资本管理业务的服务费用
资本管理	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
		10% - 15%
		10% - 15%
		9亿新元 - 10亿新元
		>200亿新元
		>25亿新元
		>3倍
		800亿新元 - 900亿新元

1 投资股本回报率按经调整<sup>3</sup>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永续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关键绩效指标。

5 依据丰树产业私人有限公司资产负债表衡量(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。

# CREATING IMPACT AND VALUE

## 立信于世 造福后人



新加坡丰树商业城的地面草木葱茏、绿意盎然。

### 加强我们对可持续发展的承诺

丰树坚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。集团力求通过多种节能和节水举措最大限度地减少对环境的影响,并推动变革,增加可再生能源的使用,并将可持续发展原则融入到投资决策、运营和项目开发中。此外,丰树继续关注员工和社区的多样性和机会均等,保障利益相关者的健康和安,严守崇高的道德标准。

### 经济可持续性

丰树严格执行将房地产开发、投资、资本和物业管理与可持续发展承诺相结合的商业策略,成功为集团利益相关者带来持续的丰厚回报,并在不同房地产类别和地区成功开发了屡获殊荣的开发项目,创造了一系列佳绩。

### 环境可持续性

鉴于气候变化带来的深远不利影响,环境保护一直是丰树长期重点关注的事项。2022/23财年,集团通过履行“到2050年实现净零排放”路线图,在支持向低碳经济转型方面取得了进一步进展。

### 社会可持续性

丰树所提供的工作环境,不仅支持员工成长,而且能保障他们的安全和健康。此外,集团致力于与利益相关者和受助人建立长期的合作伙伴关系,推动持续获得造福社会的丰硕成果。丰树为集团企业社会责任计划的四大关键领域,即艺术、教育、环境与医疗保健相关的项目提供支持。2022/23财年,丰树向多个企业社会责任项目承诺并拨付约550万新元的捐款。

### 公司治理

良好的公司治理是集团长期成功的基础,同时坚定了投资者的信心和确保了良好的商业信誉。集团承诺遵守所有适用的法律法规,恪守道德要求。

# 企业概览

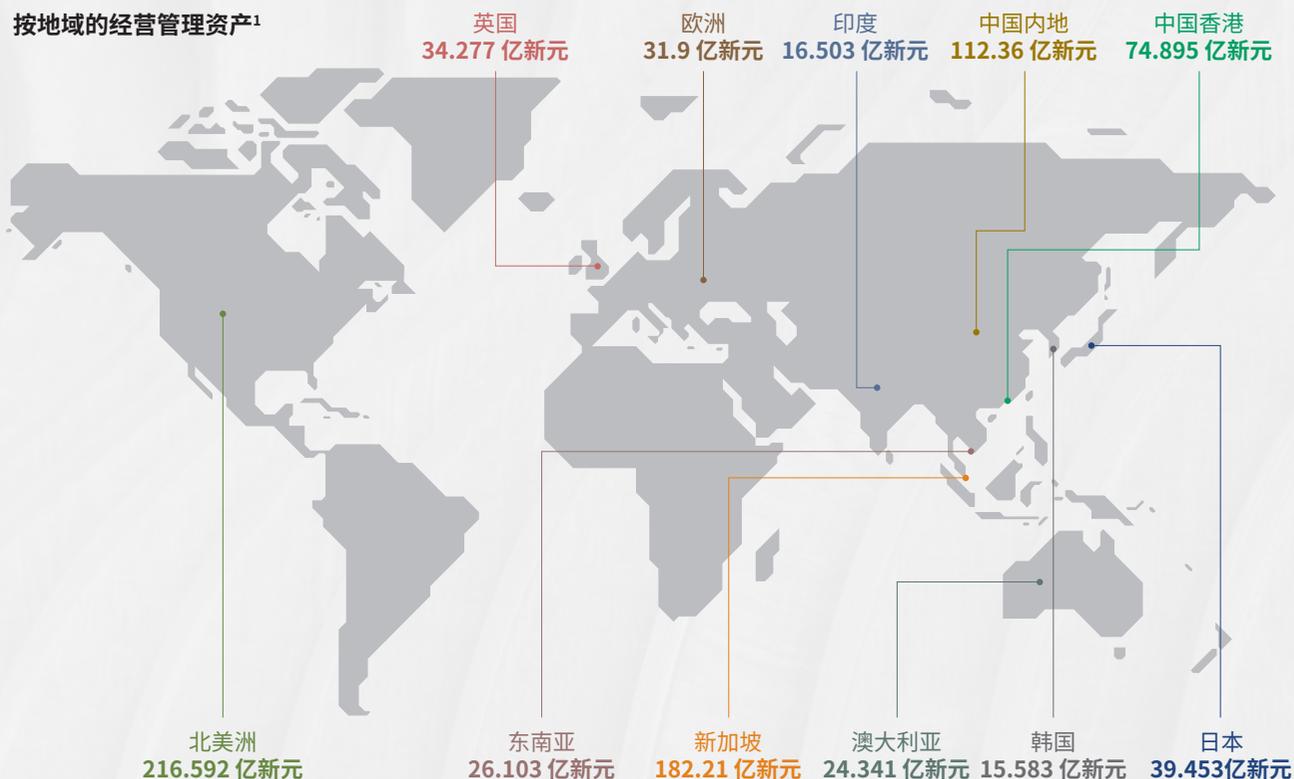
丰树产业私人有限公司(丰树)是一家致力于可持续发展的全球地产开发、投资、资本及物业管理公司，总部位于新加坡。集团已成功打造了一系列屡获殊荣的项目，并在不同房地产资产类别领域提供持续的丰厚回报。丰树的战略重点是投资具有良好发展潜力的市场和房地产领域。

自2015年以来，集团已成功向亚洲以外地区拓展，进军澳大利亚、欧洲、英国和美国等高度发达市场。此外，集团还拥有广泛而多元化的资产类别，涵盖数据中心、工业、物流、综合用途、办公楼、住宅、零售和学生住宿，遍及全球13个市场。多元化的收入来源使集团的业务能够适应不断变化的宏观经济环境。

随着丰树不断壮大，集团努力保持最佳的资本结构以寻求新的、可持续的投资机会。丰树拥有逾2400位敬业的员工就职于世界各地的办事处网络，为集团的运营提供支持。

2022/23财年，丰树在澳大利亚、中国、印度、马来西亚、韩国和越南收购和开发了多个物流项目，进一步增强了集团的全球资产组合。截至2023年3月31日，丰树经营管理资产达774亿新元。其中，约77.7%的经营管理资产(602亿新元)由集团旗下三只在新加坡上市的房地产投资信托和八只房地产私募基金持有。

按地域的经营管理资产<sup>1</sup>



1 基于丰树业务板块和其资本管理平台的地理覆盖区域。

## 集团业务板块



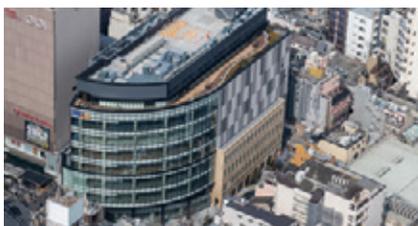
### 东南亚和集团零售

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



### 中国内地

开发/投资/管理位于中国内地的物业



### 澳大利亚和北亚

开发/投资/管理位于澳大利亚、中国香港、日本和韩国的物业



### 欧洲和美国

开发/投资/管理位于欧洲、北美和英国的物业



### 物流开发

开发/管理位于澳大利亚、中国、印度、马来西亚和越南的物流物业



### 印度

开发/投资/管理位于印度的物业



### 学生住宿

开发/投资/管理位于北美和英国的学生住宿物业



### 私募资本管理

管理位于全球的私募房地产基金

### 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)
- 丰树美国和欧洲物流私募信托 (MUSEL)
- 丰树澳大利亚商业私募信托 (MASCOT)
- 丰树欧洲收益私募信托 (MERIT)
- 丰树美国收益商业私募信托 (MUSIC)
- 丰树美国物流私募信托 (MUSLOG)
- 丰树中国物流私募基金 (MCLIP)
- 印度私募基金

## 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、中国内地、中国香港、印度、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



### 丰树泛亚商业信托

管理位于新加坡、中国内地、中国香港、日本和韩国的商业和零售物业

# 主席致辞



郑维荣先生  
主席

## 业绩稳定

在2022/23财年，尽管全球经济持续动荡，导致多个市场和行业的不确定性加剧，但丰树仍保持了良好的韧性。

2022/23财年是集团第三个五年商业规划的倒数第二年，得益于强劲的运营业绩和资本管理业务收入的提升，集团本财年的所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>为12.2亿新元，并连续第二年收入<sup>2</sup>达28.593亿新元。我们的经营管理资产总额为774亿新元，与此同时，第三方经营管理资产增至602亿新元，增幅为2.9%。因此，我们的经营管理资产比率从2.9倍提高到3.5倍。

集团的目标是为利益相关者创造可持续回报和长期价值，因此我们专注于加强自身财务实力，从而得以从容应对经济下行，兼顾把握增长机会。本财年，我们看到了亚洲的增长潜力，由于高人口增长率推动了国内消费，该地区的国内生产总值增速预计将显著高于美国和欧洲。

集团于2022年12月推出了首只开放式中国物流基金——丰树中国物流私募基金(MCLIP)，该基金采用“开发打造核心资产”(build-to-core)策略，其初始资产由位于中国主要城市的43个甲级物流项目组成。丰树中国物流私募基金的目标是通过高效管理其多元化资产组合，以实现持续盈利，以及稳定且不断增长的分配收益率。

此外，随着亚洲市场越来越多的机构开始回归办公室工作，我们看到了在印度办公楼领域扩大规模的机会。集团与亿万豪剑桥(Ivanhoe Cambridge)公司达成战略合作，成立了一只印度私募基金，致力于在

印度主要经济枢纽地区开发、持有和运营专注科技行业的办公空间。

通过利用我们在鉴别具有长期价值且抗风险资产类别和市场方面的专业能力，我们将利用增长机会，确保资产组合能够获得长久发展。

物流领域受益于一些基本面的支撑，包括企业对仓储空间需求的增加，以及甲级仓库供应不足等，基于此丰树将继续在全球拓展物流业务。截至2023年3月31日，集团于本财年在中国已完成了14个物流园的开发，目前在中国70多座城市共运营95个物流项目。在2022/23财年，丰树还收购并开发了多个位于澳大利亚、印度、马来西亚、韩国和越南的物流项目，使我们的物流经营管理资产总额增至304亿新元。

尽管新冠疫情后市场面临诸多挑战，但数据中心资产依然取得较好业绩，表现出良好的抗风险性。丰树目前正在香港特别行政区粉岭开发我们在该地区的首个数据中心项目。

随着各国重新开放边境和学生重返校园，学生住宿领域的强劲表现也使这一资产类别的长期前景非常乐观。我们正致力于通过资产提升举措来更新现有的资产组合，以改善整体居住体验，丰树也将继续寻找在该领域扩大规模的机会。

即使我们战略性地把握住了增长机会，集团仍沿用审慎的商业策略，继续采取稳妥的长期对冲和融资运作，以缓解多次加息的影响。



丰树(淮海)供应链中心位于江苏徐州，由两栋单层仓库和两栋双层坡道式仓库组成，净可出租面积为93373平方米。

# 主席致辞

## 专注ESG

我们充分了解气候变化对环境和集团业务的影响。因此，丰树始终将坚定履行我们对可持续发展的承诺放在首要位置。自从去年发布“到2050年实现净零排放”路线图以来，我们不断将环境、社会和公司治理(ESG)原则融入投资决策、运营和项目开发中，而且取得了令人鼓舞的进展。

2022年9月，丰树成为联合国负责任投资原则组织(UN PRI)的签署成员，进一步表明我们履行可持续性商业实践的承诺。此外，丰树于2022年首次参加全球房地产可持续标准(GRESB)的房地产评估，获得了3星评级(最高为5星)。2022/23财年，在整个资产组合中，集团的太阳能发电量增长了近100%，并获得了300多项可持续建筑认证和能效评级。

未来，我们将建立一个新的环境数据管理系统，以跟踪所有物业的能源消耗和排放相关数据。此外，集团还计划到2030年，在我们所有物业和业务运营所在社区内种植10万棵树。

非常高兴我们的员工与集团一起为实现可持续发展目标并肩作战，积极参与集团发起的“员工绿色倡议”活动，以提升环保意识。今年是该活动举办的第二年，来自13个市场的20支团队组织了各具特色的环保活动，使同事们能够更深入地了解可持续发展原则，并能够在日常生活中应用。

丰树是一家全球企业，我们的员工有着不同的文化背景、观点和经验，这是我们业务运营的财富。同时，我们也要尽力确保所有员工都能获得所需资源，从而在不断变化的世界中充分发挥潜力。包括为员工提供网络和线下课程，支持他们实现自我发展和成长，以及利用保健活动提升身心健康。

集团致力于恪守商业道德规范，并维持良好的企业管理机制。通过与投资者进行密切且透明的沟通，我们确保所有人都能平等地获得信息。这一点在充满不确定性的时期尤为重要。

## 回馈社会

为了履行我们回馈社会的承诺，集团继续执行企业社会责任计划，2022/23财年共计向此类活动捐款约550万新元。随着新冠疫情管控措施的放松，我们已经重启了许多大家期待已久的活动。

我很高兴看到由丰树赞助的“第38届新加坡鸟类鉴赏大赛”于2022年12月恢复为现场比赛。为期两天的比赛由国际鸟盟及新

加坡自然协会联合主办，并得到了新加坡国家公园局(双溪布洛湿地保护区)的大力支持。共有300多名参赛者出席了在新加坡丰树商业城举办的启动仪式，并参加了七个组别的比赛。

丰树一直努力让艺术走入社区，在新加坡怡丰城户外剧场举办了多场音乐会，并在丰树商业城举办了午餐音乐会“丰树艺术城系列”。2022年5月，丰树与新加坡华乐团首次合作举办的音乐会一票难求，为800多名观众和歌迷带来了经典曲目和旋律。本财年期间，由丰树和馨乐团合作举办的系列音乐会“Once Upon a Time”分别于2022年7月和2023年2月举行，以庆祝中秋节和农历新年。“丰树-馨学院奖学金”获得者们在两场音乐会都奉献了



首届“新加坡华乐团献艺怡丰城”音乐会吸引了800多名观众，现场演奏了大家耳熟能详的经典曲目，如《早天雷》、《往事只能回味》、《维港夜曲》等。

精彩表演。在丰树商业城，首场午餐音乐会邀请了本地合唱团体Peranakan Sayang和音乐剧团Sing'theatre一展歌喉。

丰树继续支持“丰树-懿学院奖学金”，在两年内为每位学生提供10000新元的奖学金。这为来自贫困家庭的受助人提供了资金援助，让他们能够追求自己的华语音乐梦想。该奖学金自2018年设立以来，已有22名受助人受益。

教育是丰树集团企业社会责任计划的另一个重要支柱，我们希望通过教育创造有价值的机会来支持学生的学业成长。今年1月，丰树赞助了“UNICON 2023”活动，该为期两天、由学生主导的研讨会由新加坡国立大学创业协会主办，500多名年轻企业家汇聚一堂，开展竞赛并参加一系列活动。全球创业大赛TigerLaunch亚洲站决赛的前三名选手分别获得了3000新元、1500新元和500新元的现金奖励。

此外，丰树与新加坡国立大学设计与工程学院合作，在新加坡怡丰城举办了一场公共展览。该展览的主题为“变废弃物为有用的气凝胶：升级再造促进可持续发展”，展示了如何利用新技术将废弃物升级再造成有用的气凝胶。



丰树集团首席企业官温广荣先生(左二)和新加坡政务部长陈圣辉先生(左三)共同为新加坡国立大学创业协会主办的活动揭幕。

丰树还在新加坡六所当地大学设立助学金，为贫困学生提供经济援助。今年，为了表彰前任董事马家和先生、曾荫培先生和王明明先生的长期贡献，丰树以三位董事的名字命名在新加坡国立大学、新加坡管理大学和新加坡科技设计大学设立的助学金。

为了支持新加坡的医疗保健行业，丰树出资赞助新加坡国立大学医院推出的“年长病人外科治疗”计划。丰树捐赠的资金将用于购买额外的医疗与复健设备，这些设备可以评估并改善65岁及以上患者的健康水平。



在丰树商业城举办的“丰树艺术城系列”音乐会上，新加坡本地合唱团体Peranakan Sayang献上了精彩的现场演出。

# 主席致辞

今年，共有25支团队提交了丰树员工企业社会责任计划提案，以组织一系列有助于支持当地社区的活动。其中，19支团队各获得了5000新元的启动资金，他们来自新加坡、澳大利亚、中国内地、中国香港、日本、韩国、荷兰、英国、美国和越南10个市场。

詹嘉琳女士和陈华耀先生于2022/23财年卸任丰树企业社会责任委员，在此，我要衷心感谢他们自2019/20财年以来作为企业社会责任委员会成员做出的巨大贡献和给予的宝贵支持。同时，我也欢迎丰树泛亚商业信托管理有限公司独立非执行董事郑传勳先生和丰树美国物流私募信托(MUSLOG)投资者委员会独立董事黄志嘉女士加入企业社会责任委员会，并期待一起携手推动丰树企业社会责任计划的发展。

## 百折不挠

尽管我们安然度过了经济低谷，但丰树对全球经济逐步复苏持谨慎乐观态度。值此机会，我要衷心感谢丰树集团董事会在过去这一财年为我们提供的指导。同时，也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谢意，感谢他们在过去这平凡一年里的尽忠职守和卓越贡献。

丰树将继续利用我们稳健的商业模式，保持良好的适应能力和韧性，把握良机，百折不挠，发展壮大。



郑维荣  
主席

- 1 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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。

## 集团总裁专访

邱运康先生  
集团总裁



# 集团总裁专访

## 第三个五年规划

关键绩效指标	目标(截至2023/24财年)	2022/23财年业绩
<b>回报</b>		
平均投资股本回报率 <sup>1, 2</sup>	10% - 15%	12.1%
平均股本回报率 <sup>2, 3</sup>	10% - 15%	9.5%
<b>收益/现金流</b>		
平均经常性所得税及少数股东权益后之利润 <sup>2, 4</sup>	9亿新元 - 10亿新元	7.438亿新元
回收收益 <sup>5, 6</sup>	> 200亿新元	178亿新元
<b>资本管理</b>		
服务费收入 <sup>5</sup>	> 25亿新元	18亿新元
经营管理资产比率	> 3倍	3.5倍
经营管理资产	800亿新元 - 900亿新元	774亿新元

### 1) 在2022/23财年充满挑战的市场环境中，丰树取得了哪些成绩？

尽管世界已渐渐从新冠疫情中走出，但国际政治局势紧张、高利率环境和能源价格高企等令全球经济复苏蒙上阴影。在此背景下，集团在本财年依旧延续了审慎的商业模式。

在2022/23财年，集团所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>为12.2亿新元，较上一财年同比下降37.9%。由于集团物流和数据中心核心业务富有活力的业绩表现，丰树的所得税及少数股东权益后之利润和经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>在新冠疫情期间依然保持稳定。然而，高企的利率影响了集团的所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>。

集团的收入<sup>7</sup>和经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>分别为28.593亿新元及7.797亿新元。剔除基金集资的影响，丰树的收入<sup>7</sup>和经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>分别增长了8.6%和4.4%。

收益的增长主要是由于运营业绩随着新冠疫情的持续复苏而有所改善，以及我们增持了集团旗下一只房地产投资信托的股份。

此外，持续高利率的大环境对我们的商业资产组合造成估值压力，尤其是位于美国和欧洲的资产。我们谨慎的对冲运作有助于缓解上升的融资成本，而且，因为强劲的租金增长远超利率升幅，丰树的物流资产估值持续走高。

在执行商业和资本管理策略时，我们坚守严谨审慎原则，确保我们有足够的财务灵活性平稳度过这段充满不确定性的时期。这包括在适当情况下利用资本回收机会和把握增长机会。今年，集团从各项资本回收计划中获得了近七亿新元的收益。

2022/23财年，丰树经营管理资产总额为774亿新元，其中第三方经营管理资产增长2.9%，达到602亿新元。得益于中国物流资产和印度办公楼资产基金集资的成果，我们的经营管理资产比率也从2.9倍提高到3.5倍。

### 2) 集团采取了哪些策略来应对这一充满挑战的时期？

除了投资和运营具有可持续长期回报的资产类别外，我们还将继续专注于在成长型市场中开发高质量空间。优质资产组合价格不菲，加上融资成本的增加，导致买家的收益面临挑战。尽管如此，集团的目标是利用我们的开发优势，努力在高增长行业获取物业及资产组合。

在物流领域，电子商务渗透率的提高，以及因新冠疫情和持续的国际政治紧张局势造成供应链中断后，供应链管理从“即时生产”转向“以防万一”，这些支持性市场因素促进了物流行业的增长。今年，我们在澳大利亚、中国、印度、马来西亚、韩国和越南收购和开发了一些新的物流项目，再次印证了我们对物流领域的重视。我们在中国完成了14个物流园的开发，并正在开发另外40个物流项目，以建立强大的物流资产储备。截至2023年3月31日，集团的物流经营管理资产增至304亿新元，使我们成为全球领先的物流企业之一。

我们也继续看到数据中心的价值，在我们业务运营所在市场中，该类资产的平均续租租金调整率为正。尽管后新冠疫情的市场环境依然困难重重，但随着人工智能的崛起，以及数字化和基于云计算应用的增长，推动了对数据中心的日常需求，这一资产类别仍然具有抗风险性。丰树目前正在香港特别行政区开发我们在该地区的首个数据中心开发项目。该项目将于2025年竣工，总建筑面积为20140平方米。

在整个亚洲，随着公司鼓励员工返回办公室，办公楼行业复苏势头喜人。从长远来看，随着该地区的经济回暖，预计对办公空间的需求将会随之增长。在亚洲以外，我们资产的长期加权平均租赁到期期限及其强大的租户群帮助我们度过了这段充满不确定性的时期。在整个资产组合中，丰树的物业和资产管理能力提高了出租率，从而抵消了运营成本的上升。

集团出售了运营平台——奥克伍德，以专注于住宿领域的细分行业，即学生住宿，我们在该业务板块拥有更大的规模和市场领导地位。事实证明，在当前的通胀环境下，该领域具有很大的增长潜力。

随着旅行解禁、线下课程的恢复以及对高等教育需求的增加，尤其是在美国和英国，学生住宿仍然是一个有吸引力的资产类别。集团将继续深化在这些市场的业务，同时开拓新市场。丰树通过资产提升计划努力改善现有资产的居住体验，以确保与新建物业相比具有竞争力。基于旅行限制放松后国际学生的回归，美国和英国资产组合的预租依然强劲。

展望未来，鉴于亚洲市场拥有更好的宏观经济基础，而且我们在亚洲拥有完整的开发平台，具有主场优势，因此集团将继续专注亚洲地区。

### 3) 资本管理平台会继续成为丰树业务的重点吗？

丰树的资本管理平台已经在包括新加坡房地产投资信托市场在内的各大市场中建立了良好的声誉。随着房地产私募基金的运作和集资，资本管理将继续成为集团商业策略的一大重要支柱。

继丰树商业信托 (MCT) 和丰树北亚商业信托 (MNACT) 于2022年7月合并后，丰树北亚商业信托从新加坡证券交易所退市，丰树商业信托于2022年8月更名为丰树泛亚商业信托 (MPACT)。2022/23财年，丰树泛亚商业信托首次公布全年业绩，总收入和物业净收入分别同比增长65.4%和62.6%，达到8.262亿新元和6.319亿新元。这一业绩主要得益于合并后收购的物业项目的贡献，以及新加坡丰树商业城和怡丰城这两项集团核心资产收益的增加。这些核心资产的良好业绩缓冲了上升的公用事业和融资成本的影响。这两项资产合计分别占总收入和物业净收入的约53%和54%，继续巩固了丰树泛亚商业信托的业

绩稳定性。尤其是怡丰城实现了一个新的里程碑，租户销售额超过10亿新元，创下历史最高纪录。

2023年3月，丰树物流信托 (MLT) 宣布以9.044亿新元的总金额拟收购位于日本、澳大利亚和韩国的八项现代物流资产，加速了其资产组合的更新。在收购各种资产的同时，丰树物流信托通过私募配售筹集了两亿新元，并获得超额认购。

同月，丰树工业信托 (MIT) 完成了其最大规模的改建项目，将多层厂房改建成全新的高科技工业园区——Mapletree Hi-Tech Park@Kallang Way。丰树工业信托从2021/22财年第三季度至2022/23财年第三季度的股息再投资计划中融资1.841亿新元，用以分批支持项目的重建资金需求。

我们于2022年12月成功完成了集团首只开放式基金——丰树中国物流私募基金 (MCLIP) 的募集。丰树中国物流私募基金凭借“开发打造核心资产” (build-to-core) 策略和专注

于中国的物流开发资产，吸引了一批优质机构投资者的浓厚兴趣。丰树中国物流私募基金的初始资产组合为18亿美元，包括43项甲级物流资产，旨在实现持续盈利以及稳定且不断增长的分配收益。这与集团的整体战略相一致，即重新转向亚洲，并在大型仓储设施供应不足的中国市场展现我们的开发能力。

此外，丰树与亿万豪剑桥 (Ivanhoe Cambridge) 公司携手发起了一只资金规模超过25亿新元的新印度私募基金，致力于在印度开发、持有和运营专注科技领域的办公空间。该基金将专注于位于印度主要经济枢纽地区，稳定且优质的甲级办公空间资产，将受益于本地区以技术为主导的创新活动所带来的增长。

丰树认识到保持透明度和确保投资者信心的重要性，尤其是在当前这个充满挑战的时期，因此丰树定期与投资者沟通互动，让现有和新投资者了解集团以及我们资本管理平台的业绩和业务发展情况。



2022/23财年，新加坡怡丰城的租户销售额超过10亿新元，创下历史最高纪录。

# 集团总裁专访

## 4) 除了所提及的商业策略,可持续性是否是丰树未来一年业务成功的一个因素?

集团秉承向利益相关者创造持续高回报的承诺,在此基础上,我们通过将可持续性战略融入房地产投资、开发和物业管理等核心能力中,努力创造长期价值。我们关注行业对环境的影响,并致力于减少我们的总碳足迹,以帮助减轻对气候变化的影响。可持续性也是企业基业长青的基础,因为它已成为投资者和租户越来越重视的问题。

因此,我们的目标是将环境、社会和公司治理(ESG)原则融入我们业务决策的各个方面。

自去年宣布“到2050年实现净零排放”路线图以来,我们在可持续发展的道路上取得了令人鼓舞的进展。在位于全球的资产中,我们将太阳能发电量提高了约100%,目标是在所有允许安装可再生能源的新物业和现有物业中使用可替代能源供电。此外,集团的资产组合还获得了140多项绿色建筑认证。

在2023年4月的里程碑式植树活动中,我们设立了到2030年在丰树资产和业务运营所在社区种植10万棵树的目标,进一步强化了ESG承诺。

我们正在实施一个新的环境数据管理系统,以监测所有物业项目的能源消耗和排

放相关数据,从而制定相应计划和举措,以实现我们净零征程中的目标。

2022年9月,丰树成为联合国负责任投资原则组织(UN PRI)的签署成员,这进一步表明了我们对确保在所有业务中贯彻可持续性商业实践的承诺。此外,集团在2022年首次参加全球房地产可持续标准(GRESB)房地产评估中获得了3星评级(最高为5星),而三只房地产投资信托已自2021年开始参与此评估,成绩逐年提升。这一评级将集团的ESG表现与其他房地产公司进行了对比,有助于完善我们的可持续发展战略。



位于中国南京的丰树南京江宁现代物流产业园已经完成太阳能电池板的安装。

我们认识到让各利益相关者群体了解我们的ESG目标以及培养环保意识的重要性。除了为员工举办与可持续发展有关的研讨会外，我们还鼓励他们在“员工绿色倡议”下开展自己的活动。我们还开始就这一主题与租户展开探讨，并在可行的情况下推出绿色租赁。

在ESG的社会可持续性方面，集团致力于为员工提供一个有利于他们取得成功的支持性环境。其中包括安排线上和线下培训课程，以及为员工提供各种学习平台以提高技能。我们继续深化对企业社会责任计划的承诺，每年从每5亿新元所得税及少数股东权益后之利润<sup>4</sup>中拨款100万新元，用于支持集团企业社会责任计划。2022/23财年，丰树共计捐款近550万新元。

## 5) 未来一年，丰树集团的重点是什么？

鉴于当前低迷的市场和诸多的不确定性，丰树将继续谨慎投资于富有抗风险性的市场和资产类别，同时利用我们的开发能力，创造更好的收益。我们将把重点放在经济增长预期相对强劲、风险回报比更为有利的亚洲地区。我们的目标是尽可能扩大集团在成长型行业和市场的资本管理业务规模，同时在未来一年发行更多私募股权基金，并继续专注于项目开发，以确保获得更高的长期回报。我们预计，随着高利率环境持续到中期，各行业和市场的房地产价值将出现重大调整。因此，我们将继续保持审慎，在采取保守融资策略的同时，保持稳健的资产负债比率。优先保证充足的现金流和稳健的资产负债表也将使集团能够利用更广泛的房地产市场的增长机会，支持我们安然度过这段不确定时期。

1 投资资本回报率按经调整<sup>7</sup>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 从2019/20财年至2022/23财年。

3 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。

4 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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)。

5 依据五年累积基数衡量关键绩效指标。

6 依据丰树产业私人有限公司资产负债表衡量(房地产投资信托与私募基金除外)。

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。

\* 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

## 2022年4月

丰树(淮海)供应链中心与徐州卷烟厂的指定物流服务商签订租赁合同,租赁面积约20000平方米,作为徐州卷烟厂的原材料仓储基地。

丰树成功竞得两幅分别位于安徽省合肥新桥机场和湖南省长沙市的地块,前者临近合肥新桥国际机场,占地面积约191亩,建筑面积约71000平方米,项目预计2023年11月完工;后者占地面积约113亩,建筑面积约92000平方米,项目预计2024年10月完工。

## 2022年8月

丰树位于浙江省的多个物流项目,包括丰树(临海)综合产业园、丰树(宁波杭州湾)国际产业园和丰树海盐综合产业园,与多家国内知名家电和数字汽配企业签订了仓储合作协议,合计签约面积超过110000平方米,作为客户的电商总仓或地区仓储分拨中心。



丰树(临海)综合产业园包括八栋单层仓库,可出租面积超过150000平方米。

丰树商业信托(MCT)和丰树北亚商业信托(MNACT)合并为丰树泛亚商业信托(MPACT)后,丰树北亚商业信托于2022年8月3日从新加坡证券交易所退市,同时丰树商业信托更名为丰树泛亚商业信托。丰树泛亚商业信托是定位于亚洲主要门户市场的房地产投资信托。

## 2022年10月

丰树合肥现代综合产业园项目竣工并正式投入运营,该项目位于合肥新站高新技术产业开发区,占地面积140亩,总建筑面积110000平方米。

## 2022年11月

丰树成都中央厨房产业园项目竣工并正式投入运营,该项目是丰树集团在中国大陆地区的首个投入运营的中央厨房产业园区。园区位于中国四川省的川菜产业城,占地面积约87亩,总建筑面积约44858平方米。丰树成都中央厨房产业园已成功与四川本地一家超过30年悠久品牌历史的食品厂签署租赁合同,为其产品提供近7000平方米的中央厨房生产空间。

## 2022年12月

丰树于2022年12月完成丰树中国物流私募基金(MCLIP)的首期募集,该基金的总资产规模约为18亿美元,将初始投资于位于中国核心枢纽城市的43个稳定运营及在建的高标准物流仓储设施,总可出租面积约为300万平方米,主要为第三方物流、电子商务、新能源以及新零售等企业提供物流服务。

丰树位于华北和山东地区的三个物流园:丰树长春宽城现代产业园、丰树(哈尔滨)物流园区和丰树济南国际物流园分别与国内知名电商、国际知名快递企业和电商领军企业旗下物流公司签订了总计租赁面积超过73000平方米的协议,为各企业在北方城市的物流配送提供全力支持。

## 2023年1月

丰树位于湖南省的三个物流项目:丰树(湘潭)现代服务产业园于2022年9月与国内知名第三方物流公司,丰树株洲高新服务产业园和丰树长沙产业园于2023年1月与湖南本地知名食品品牌及国内知名直播带货平台公司分别签署仓储租赁协议,总租赁面积近45000平方米。其中,丰树(湘潭)现代服务产业园服务于湘潭吉利汽车工厂,为该工厂提供一体化化工厂物流解决方案。丰树株洲高新服务产业园和丰树长沙产业园均是首次与两家优秀企业合作,未来丰树将以高标准的仓储设施和优质服务为两家企业在全国范围内的业务推进提供支持。

丰树成功竞得一幅位于四川省成都市东部新区的地块,占地面积约141亩,将建设三栋三层坡道式物流园区,建筑面积约170000平方米。项目名称为丰树(东部新区)空港新城国际智慧物流综合平台,预计于2026年2月完工。



丰树巢湖市现代综合产业园为丰树中国物流私募基金旗下43个物流项目之一,包括六栋单层仓库,可出租面积近120000平方米。

丰树张家港综合产业园项目竣工并正式投入运营。该园区位于张家港市，占地面积119亩，建筑面积超过38000平方米，净可出租面积超过36000平方米，园区包括四栋单层高标准厂房仓库以及一栋三层综合辅助楼。该项目地理位置优越，可以便捷通往多条高速公路和高铁枢纽(靖张高速、通锡高速、沪武高速和张家港高铁枢纽站)，距离张家港保税区约12公里，距离张家港市中心约14公里，并辐射苏州及江苏和上海市场。

### 2023年3月

丰树位于福建省的两个物流项目：丰树(泉州台商投资区)物流园和丰树莆田(秀屿)综合物流园分别与国内最大的综合性体育用品企业的第三方物流供应商，及一家国内标杆快递快运企业签署仓储租赁协议，总租赁面积为35000平方米。其中，丰树莆田(秀屿)综合物流园的仓储设施运营后将成为莆田当地标准最高规模最大的快递中转中心之一，为莆田制造业和电商产业继续蓬勃发展提供高标准的场地和平台。

丰树位于无锡和广州两个住宅项目的建设取得了重大进展。其中，位于无锡新吴区的丰荟玖园项目的主体结构工程完成率达到95%，位于广州增城区的富丰华庭项目七栋住宅的主体建筑已经完成封顶。同期，丰荟玖园的销售中心于3月16日开始对外开放。

尽管面临新冠疫情和宏观经济挑战，丰树位于北京、广州和武汉的三个办公楼项目仍然展示了强劲的韧性。截至2023年3月31日，三个项目的出租率均达到了80%，其中位于北京的铭丰大厦实现了86%的出租率。优质的租户组合主要来自TMT、高科技和金融相关行业，包括荣耀、泰康人寿保险北京分公司、中国物流与采购联合会、WPP、名创优品、科大讯飞等。



截至2023年3月31日，北京铭丰大厦的出租率达到86%，吸引了包括荣耀、泰康人寿保险北京分公司等优质租户入驻。



丰树广州国际食品智能生产基地和华南供应链采购配送中心项目是集团在中国的首个五层坡道式食品产业园项目。

丰树成功竞得一幅位于广州市增城区的地块，占地面积约190亩，将建设丰树集团在中国大陆地区的首个五层坡道式食品产业园区项目，建筑面积约39万平方米，项目预计2026年8月完工。

截至2023年3月31日，丰树位于中国内地的物流项目共有13个物流园区的57栋仓储建筑获得LEED O+M：既有建筑金级认证，以及一个物流园区的两栋仓储建筑获得LEED BD+C：核心与外壳银级认证，以致力打造绿色物流园区，履行集团“到2050年实现净零排放”的可持续发展目标。

丰树物流信托(MLT)宣布以9.044亿新元的总价收购八个几近全新的现代化物流资产，其中六个物流项目位于日本，另两位分别位于澳大利亚悉尼和韩国京畿道仁川地区。丰树物流信托还宣布了一项估值为2.096亿新元的潜在收购，目标是位于中国嘉兴市的两项物流资产。



位于广州市增城区的富丰华庭项目将提供约844套高品质住宅。

## 董事会



从左到右(站):  
李崇贵先生·戴怀恩先生·谢金德先生·张贻年女士·钱乃骥先生·黄经辉先生

丰树坚持如下原则：

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



从左到右(坐)：

蒋福娟女士·郑维荣先生·邱运康先生·林勋强先生

# 董事会

## 郑维荣先生, 70岁 主席

郑先生是丰树产业私人有限公司(丰树产业)董事会主席, 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、口岸服务与食品产业、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公会会长。

郑先生被授予功绩奖章, 公共服务星章(BAR)和公共服务星章(BBM)。他也荣获新加坡政府颁发的旅游杰出贡献奖, 和新加坡产业发展商公会颁发的终生成就奖。他还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, 66岁 董事

李先生是丰树产业董事会成员。他还是交易审查委员会主席, 以及行政资源和薪酬委员会成员。

他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, 也曾是新加坡董事协会管理委员会成员, 以及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学会的会员。

## 戴怀恩先生, 53岁 董事

戴先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。戴先生还担任耶鲁大学杰克逊全球事务研究所理事会成员, 也是 Affiliated Managers Group 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, 以及淡马锡控股公司的企业顾问。

## 林勋强先生, 69岁 董事

林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, 68岁 董事

钱先生是丰树产业董事会和投资委员会成员。他也是丰树泛亚商业信托的管理人——丰树泛亚商业信托管理有限公司的非执行主席。

钱先生于2012年至2021年担任华侨银行有限公司的集团首席执行官和执行董事, 并自退休起至2022年担任华侨银行有限公司董事会顾问。钱先生是怡和合发有限公司的非执行独立董事和审计委员会成员, 以及新加坡证券交易所非执行非独立董事和风险管理委员会成员。他还担任香港特别行政区华侨永亨银行有限公司的非执行董事。

在此之前, 他于2007年7月加入华侨银行并担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。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, 56岁 董事

张女士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。

她目前是奥兰国际有限公司、吴控股有限公司(G.K. Goh Holdings Limited)和 Monde Nissin Corporation 的非执行独立董事, 并担任 ICHX Tech Pte Ltd 的董事。张女士拥有丰富的投资经验, 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, 71岁 董事

谢先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会主席。他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。谢先生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。

他早先担任JC&C发动机运营的首席执行官(不包括阿斯特拉国际公司的业务)一职，直至2013年12月卸任。谢先生曾在2005年至2014年任职JC&C董事会。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。

### 黄经辉先生, 68岁 董事

黄先生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。

黄先生拥有超过40年丰富的保险行业经验。黄先生曾任友邦保险集团有限公司(友邦集团)高级顾问，并于2017年至2020年担任友邦集团首席执行官兼总裁。此前，黄先生于2010年至2017年任友邦集团区域首席执行官，负责集团在中国、泰国、新加坡、马来西亚、印度尼西亚、中国台湾和文莱的业务，及集团代理分销。

加入友邦集团前，黄先生于2008年12月至2010年10月担任新加坡大东方控股有限公司的集团首席执行官。此前，黄先生在英国保诚公司工作了近20年，所任职务包括保诚集团亚洲董事会成员，马来西亚、新加坡和印度尼西亚区域董事总经理。黄先生还曾任保诚马来西亚公司的首席执行官。

黄先生自1985年以来一直是美国精算师协会的会员。他于1979年取得拉斐特学院(美国宾夕法尼亚州)的机械工程学士学位。

### 蒋福娟女士, 69岁 董事

蒋女士是丰树产业董事会成员兼行政资源与薪酬委员会成员。

蒋女士现任淡马锡信托的执行董事，负责监管淡马锡和其他捐助者的慈善礼物和捐款的财务管理，为积极的社会和可持续发展成果提供可持续资金。此前，黄女士于2002年至2017年在淡马锡高级管理团队担任多个要职，包括可持续发展与管理集团的高级董事总经理兼主管，以及组织与领导部门的主管和中国地区联席主管。

加入淡马锡前，黄女士在新加坡科技集团担任高级管理职务，负责新加坡科技集团及各公司的执行资源管理。

### 邱运康先生, 61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。他曾担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及丰树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774亿新元的全球性企业。

邱先生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, 61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。他曾担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及丰树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774亿新元的全球性企业。

邱先生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, 63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。

蔡先生曾负责管理集团全球住宿和私营资本管理业务。在此之前，蔡先生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泛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, 51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、资讯系统和科技、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和丰树泛亚商业信托管理有限公司的非执行董事，以及新加坡管理大学房地产课程咨询委员会主席。

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。许女士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。

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, 51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三只房地产投资信 托的联席公司秘书。

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《英格兰与威尔士事 务律师名册》(Rolls of Solicitors of England & Wales) 认可律师。2012年和2017年，温 先生分别荣获公共服务勋章(PBM)及公共服 务星章(BBM)。

自2019年起，温先生任估价检讨委员会 成员。此外，温先生还担任新加坡管理 大学房地产课程咨询委员会成员/秘书。



**温敬文先生, 49岁**  
集团首席发展管理官

温先生领导丰树集团开发管理团队，为集 团全球项目的开发业务制定发展战略和执 行举措。作为新加坡建筑师局的注册建 筑师，他拥有在新加坡、中国、马来西亚等 众多亚洲城市超过20年的项目开发和建设 经验，其业态包括商业综合用途、住宅、 服务公寓、工业、物流和数据中心。

入职丰树前，温先生在联实集团的马来西 亚公司担任开发和项目管理总监的职位， 全权负责项目开发，涵盖设计、成本、 建设管理，以及商业开发和项目改建。他曾 在新加坡担任凯德集团旗下雅诗阁有限公 司的项目管理总监职位以及马来西亚先达房 地产开发集团的首席运营官。他还曾是上海银 谷建筑景观设计公司的创始合伙人及高级建 筑师，也曾在新加坡LOOK建筑设计公司担 任项目建筑师的职位。

温先生拥有苏格兰格拉斯哥大学麦金托什 建筑学院的建筑学硕士学位和新加坡国立 大学的建筑学位。



**黄民雄先生, 57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 (包括香港特别行政区、日本和韩国) 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。

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。

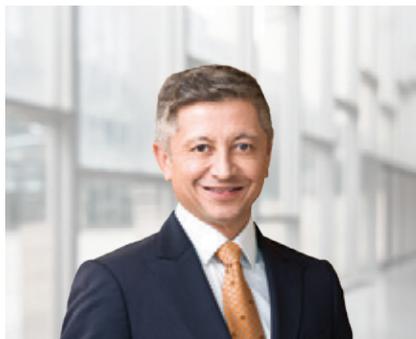
# 高级管理 委员会



**黄莉云女士, 56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<sup>1</sup>。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。她还担任新加坡邮轮中心私人有限公司的董事。

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(现为丰树泛亚商业信托)于2011年4月的首次公开招股发行。黄女士于2023年荣获“布伦丹伍德顶尖总裁奖”, 并在丰树商业信托管理有限公司董事会任非执行董事, 直至2022年8月3日卸任。在加入丰树之前, 黄女士曾在凯德集团旗下公司内担任过多项职位。



**斯米高先生, 54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(不包括集团住宿)的运营。他还担任丰树工业信托管理有限公司的非执行董事, 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(现为丰树泛亚商业信托)以及丰树北亚商业信托<sup>2</sup>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30年的投资银行和房地产从业经验, 加入高盛集团之前, 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, 57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<sup>1</sup>。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, 53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28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。

吴先生毕业于伦敦经济学院, 获得计量经济学一等荣誉。他还拥有哈佛大学的公共管理硕士学位。



**李沃文先生, 50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, 负责中国地区物流项目的投资和运营。

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)。李先生的其它工作经历包括人力部、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。

凭借对公共服务的贡献, 李先生被授予公共行政奖章(银)。他还拥有耶鲁大学国际经济学硕士学位, 和加利福尼亚大学伯克利分校经济学最高荣誉学士学位。



**翁建兴先生, 49岁**  
首席执行官, 物流开发, 印度和印度尼西亚

翁先生担任丰树印度和印度尼西亚的物流开发首席执行官, 在这两个国家领导和拓展物流开发机会。此前, 他曾于2015年在上海担任中国区物流地产的投资总经理, 随后被任命为中国区物流地产发展总经理, 巩固并提升了集团在中国地区的物流开发业务。

翁先生于2008年加入丰树, 担任区域投资部高级经理, 负责集团在印度的业务发展, 以及印度和中国地区的投资和开发机会。随后, 他担任丰树物流信托管理有限公司的投资总监, 负责搜寻并评估适合纳入丰树物流信托旗下投资资产组合的资产和机会。

此前, 翁先生还在丰树物流信托管理有限公司担任过多项职位, 包括韩国以及越南地区的总经理。

# 高级管理 委员会



**林诗棋女士, 43岁**  
首席执行官, 私营资本管理

林女士担任丰树私营资本管理部的首席执行官, 负责管理和提升集团的私募基金业务, 以及新业务的开拓。她负责管理集团与投资者和资本合作伙伴的利益相关者关系, 使丰树能够在全中国范围内扩展其资本管理平台。

林女士拥有20年亚洲地区房地产投资银行经验。加入丰树前, 她在高盛的东南亚投资银行部门担任董事总经理, 负责亚洲地区的资本募集、客户咨询, 以及房地产交易, 包括丰树旗下四只房地产投资信托(丰树物流信托、丰树工业信托、丰树商业信托(现为丰树泛亚商业信托)和丰树北亚商业信托?)在新加坡证券交易所的首次公开招股发行。她还参与了集团的多次重大交易, 包括收购香港又一城、北京佳程广场, 以及与阿克伍德全球的合作和最终收购。

林女士的职业生涯始于香港特别行政区的瑞银房地产投资银行团队。她拥有新加坡国立大学房地产理学士(荣誉)学位。



**黄洁女士, 53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, 54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, 50岁**  
**总裁, 丰树泛亚商业信托管理有限公司**

林女士为丰树泛亚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。丰树商业信托与丰树北亚商业信托<sup>2</sup>合并后, 丰树商业信托于2022年8月3日正式更名为丰树泛亚商业信托。

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。



**陈丽美女士, 47岁**  
**主管, 运营系统及管制**

陈女士担任丰树集团运营系统及管制主管, 负责监管包括运营流程和管制在内的内部管控职能、风险管理, 以及数据管理和分析。

陈女士在商业风险和管制, 以及合规和风险管理领域拥有超过20年的国际经验。2021年加入丰树之前, 陈女士担任德意志资产管理新加坡公司的亚太区首席风险官。她曾在高盛伦敦和新加坡公司担任了六年的资产管理合规执行董事, 负责另类投资和离岸基金。陈女士还曾在高盛欧洲公司担任私人财富管理业务的主管。此外, 陈女士亦在多家国际银行任职, 包括EFG Private Bank和汇丰银行, 经历遍及欧洲、中东和亚太地区。

陈女士拥有伦敦大学亚非学院法学士(荣誉)学位, 和英国亨利商学院的工商管理硕士学位。



**符佩婷女士, 49岁**  
**首席执行官, 学生住宿**

符女士负责集团全球学生住宿业务的管理和增长。担任此职位前, 符女士任欧洲及美国商业主管, 负责集团在欧洲和美国地区商业资产和数据中心的投资、业务开发和投资组合管理。

符女士于2010年加入丰树, 此前她在腾飞基金管理有限公司(腾飞房地产投资信托的管理公司)担任业务开发和投资联席主管, 兼任商业和科学园区投资组合主管。符女士拥有南洋理工大学的商业学士(荣誉)学位和新加坡国立大学的理学硕士(房地产)学位。

1 不包括房地产信托旗下资产。  
 2 丰树北亚商业信托于2022年8月3日从新加坡证券交易所退市。

# 中国高级 管理层



**吴财文先生, 53岁**  
区域首席执行官, 中国区

吴先生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, 也曾多个新加坡政府部门任职。

吴先生毕业于伦敦经济学院, 获得计量经济学一等荣誉。他还拥有哈佛大学的公共管理硕士学位。



**李沃文先生, 50岁**  
首席执行官, 物流开发, 中国区

李先生于2018年加入丰树, 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。



**吴天呈先生, 44岁**  
首席财务官, 中国区

吴先生于2012年4月加入丰树, 负责全盘管理公司的财务、会计、税务、投资关系等事项。

在加入丰树之前, 吴先生曾任职于普华永道会计师事务所。吴先生拥有20多年审计、咨询、财务管理、资本市场服务和项目交易等经验。吴先生毕业于上海财经大学, 他还拥有中欧国际工商学院金融工商管理硕士学位。



**李伟翔先生, 45岁**  
总经理, 商业地产, 中国南区

李先生于2010年加入丰树, 负责中国南区商业项目的投资和运营管理, 以及企业社会责任活动。

在加入丰树之前, 李先生在房地产基金投资及财务审计行业工作多年。



**刘盛先生, 39岁**  
总经理, 商业地产, 中国北区

刘先生于2017年加入丰树, 负责丰树在中国华北及中西部地区商业项目的投资和管理。

在加入丰树前, 刘先生曾任职于普华永道、中国金茂等公司, 涉猎土地一级开发、住宅、办公楼、酒店等多业态的投融资及运营管理工作。



**蔡国明先生, 58岁**  
集团发展管理部负责人, 中国区

蔡先生于2015年5月加入丰树, 领导商业和物流项目的开发、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30多年的项目设计和施工管理经验, 其中包括工业、物流、住宅、商业及办公楼项目。



**袁刚先生，45岁**  
物流地产投资部负责人，中国区

袁先生于2008年加入丰树，主要负责发掘、评估中国区域工业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、江苏和上海等)、华南和华中地区的工业物流投资项目，袁先生亦负责在全国范围内的工业物流项目拓展。



**王昊先生，42岁**  
物流地产投资组合管理负责人，中国区  
物流地产区域投资负责人，中国中西部

王先生于2010年加入丰树，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，56岁**  
物流地产区域负责人，中国北区

全先生于2013年加入丰树，负责北方区工业和物流地产的土地开发、项目投资与管理及市场营销，并会同各职能部门负责人带领北方团队负责集团在中国北方12个省市的工业和物流项目资产管理和物业管理，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。



**陈薇薇女士，40岁**  
物流地产资产管理部负责人，中国区

陈女士于2016年7月加入丰树，主要负责工业物流项目的资产管理及营运。

在加入丰树前，陈女士曾任职于安博中国和德勤会计师事务所，拥有中国注册会计师资格。



**莫雨可先生，44岁**  
总经理，人力资源及行政，中国区

莫先生于2021年9月加入丰树，负责全面管理公司的人力资源规划、组织发展、人才获取和激励、行政管理。

在加入丰树之前，莫先生曾任职普洛斯投资(上海)有限公司人力资源及行政总监。莫先生拥有近20年人力资源管理经验。莫先生毕业于浙江大学。

# 财务摘要

## 五年财务摘要

	2018/19 财年	2019/20 财年	2020/21 财年	2021/22 财年	2022/23 财年
<b>(A) 损益表</b>					
截至3月31日的财年(百万新元)					
收入 <sup>1</sup>	3821.2	3877.0	2735.9	2861.1	<b>2859.3</b>
经常性所得税及少数股东权益后之利润 <sup>1</sup>	713.2	752.0	633.3	810.2	<b>779.7</b>
所得税及少数股东权益后之利润 <sup>2</sup>	2161.1	1778.5	1849.9	1964.9	<b>1220.0</b>
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	2088.3	1705.5	1777.1	1876.0	<b>1143.4</b>
<b>(B) 资产负债表</b>					
截至3月31日(百万新元)					
投资性房地产	46975.6	46371.1	42957.4	45928.1	<b>43728.5</b>
开发中房地产	805.0	1129.7	1606.3	1791.1	<b>1819.3</b>
联营公司和合资企业投资现金及现金等价物	1056.3	3528.7	4448.5	5723.4	<b>6366.8</b>
现金及现金等价物	1896.3	2440.1	2021.3	2070.4	<b>1724.5</b>
其他	4255.6	2141.8	2566.0	2722.4	<b>3319.1</b>
<b>总资产</b>	<b>54988.8</b>	<b>55611.4</b>	<b>53599.5</b>	<b>58235.4</b>	<b>56958.2</b>
总借款/中期票据	23410.2	21565.8	20183.0	21407.3	<b>21865.2</b>
非控制权益及负债	16986.1	17960.8	15756.4	17308.2	<b>15184.6</b>
股东权益	14592.5	16084.8	17660.1	19519.9	<b>19908.4</b>
<b>总权益及负债</b>	<b>54988.8</b>	<b>55611.4</b>	<b>53599.5</b>	<b>58235.4</b>	<b>56958.2</b>
<b>(C) 财务比率</b>					
截至3月31日					
股本回报率 <sup>3</sup>	15.3%	11.2%	10.6%	10.2%	<b>6.0%</b>
投资股本回报率 <sup>4</sup>	10.4%	21.6%	8.6%	9.0%	<b>9.0%</b>
总资产回报率 <sup>5</sup>	8.2%	6.1%	4.6%	5.6%	<b>4.1%</b>
净负债/总权益比率 <sup>6</sup>	78.0%	62.5%	60.5%	58.3%	<b>64.3%</b>
利息保障倍数 <sup>7</sup>	3.4倍	3.4倍	4.0倍	4.2倍	<b>3.3倍</b>

## 2022/23财年财务重点

- 面对近几十年来最广泛、最激进的央行紧缩周期，丰树在2022/23财年依然实现了28.593亿新元的收入<sup>1</sup>和7.797亿新元的经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>。这一业绩包括集团自2021/22财年下半年以来运作的资本循环活动的贡献，例如丰树美国收益商业私募信托(MUSIC)、丰树美国物流私募信托(MUSLOG)以及本财年内发行的两只新基金的集资，即丰树中国物流私募基金(MCLIP)以及与亿万豪剑桥(Ivanhoe Cambridge)公司合作发行的一只印度私募基金。剔除基金集资的影响，集团的收入<sup>1</sup>和经常性所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>分别增长了8.6%和4.4%。收益的增长主要是由于运营业绩随着新冠疫情的持续复苏而有所改善，以及集团的房地产投资信托之一——丰树泛亚商业信托(MPACT)增持股份的贡献。然而，这一增长部分被高企的利息成本冲抵。
- 2022/23财年，集团的所得税及少数股东权益后之利润<sup>2</sup>为12.2亿新元，较2021/22财年的19.649亿新元同比下降37.9%。这主要是由于一些商业物业的估值面临利率高升的压力，促使重估收益的下降。然而，较高的资产剥离和其他收益也一定程度上缓解了情况。股本回报率<sup>3</sup>和总资产回报率<sup>5</sup>分别从2021/22财年的10.2%和5.6%下降至2022/23财年的6.0%和4.1%。本财年的投资股本回报率<sup>4</sup>，即现金回报与原始投资成本之比保持在9.0%的稳定水平。

· 集团的整体资产负债表保持稳健，能够抵御不确定的经济环境，并把握可能出现的潜在机会。本财年内，集团通过信托协议安排增持了对丰树泛亚商业信托的持股，该信托由丰树商业信托(MCT)与丰树北亚商业信(MNACT)合并而成。相应地，非控股权益降至92亿新元，总借款升至219亿新元。

· 截至2023年3月31日，经营管理资产总额从2021/22财年的787亿新元小幅下降至774亿新元。这主要是由于对新元不利的货币波动导致。第三方经营管理资产增长2.9%，至602亿新元。由于丰树中国物流私募基金和印度私募基金的集资进一步推动了集团资本管理业务的增长，经营管理资产比率则从2.9倍提高至3.5倍。

· 在充满挑战的市场环境下，集团继续奉行严谨审慎原则进行资本管理。截至2022/23财年末，集团现金和未提取银行信贷总额达142亿新元，净负债/权益比率<sup>6</sup>为64.3%。

· 随着各国央行试图平衡增长和抑制通胀，全球经济正处于动荡之中。美国和欧洲银行业的波动进一步加剧了经济环境的不确定性。前所未有的加息幅度，加上经济增长放缓和潜在的经济衰退，给丰树今年的计划带来了重大挑战。因此，集团在寻找支持丰树长期目标的投资机会时采取谨慎的策略。

以下是集团在本财年完成的战略收购和开发项目：

· 集团继续以审慎原则执行其商业模式，通过基金集资或剥离非核心资产将所得款项用于再投资来推动未来增长。2022/23财年，集团从上述活动中获得的净收益总额为23.913亿新元。其中包括剥离位于美国的八个企业住宿和多户住宅项目，以及运营平台——奥克伍德。

· 基于集团在物流开发方面的良好业绩以及市场对物流资产的持续需求，集团投入资金收购和开发位于澳大利亚、印度和越南的三个新物流项目以及位于中国的另外40个物流园。因此，集团的物流经营管理资产总额增至304亿新元，使丰树成为全球领先的物流地产开发商、运营商和管理公司之一。

### 资本管理

· 本财年发行了两只新的私募基金，集团第三方经营管理资产同比增长2.9%，增至602亿新元。相应地，资本管理的经常性服务费收入增长1.2%，至4.697亿新元。

- 2022年12月，丰树发行了集团旗下首只中国物流基金——丰树中国物流私募基金，该基金采用“开发打造核心资产”(build-to-core)策略，再次印证了我们对物流领域的重视。丰树中国物流私募基金的策略包括通过积极管理资产和定期将资金回收到收益更高的开发项目，以优化资产组合和分配收益。

- 此外，集团还与亿万豪剑桥建立了合作伙伴关系，携手发行了一只新的资金规模超过25亿新元的私募基金，致力于在印度开发、持有和运营专注科技领域的办公空间。该基金将专注于位于印度主要经济枢纽地区，稳定且优质的甲级办公空间资产。

# 财务摘要

丰树的房地产投资信托继续通过收购和积极的资产组合更新来实现业务增长，以实现最佳的资产配置，提供稳定和强劲的经营性收入流。

– 丰树物流信托(MLT)于2022年4月收购了位于韩国利川市的一项新物流资产，并于2022年7月分别以1.003亿新元和2100万新元收购了位于马来西亚雪兰莪州梳邦再也的两块租赁工业用地。2023年3月，丰树物流信托宣布以9.044亿新元的价格拟收购位于日本、澳大利亚和韩国的八项现代物流资产，并剥离了香港特别行政区的一个旧物流设施。这些拟定的收购将为丰树物流信托的投资组合注入新的活力，成为一个由优质和现代物流资产组成的，具有抗风险性且能长期发展的投资组合。

– 2022/23财年期间，丰树物流信托通过私募配售筹集了两亿新元的资金，并获得了大约3.9倍的超额认购。筹集的资金用于为本财年的各项拟定收购提供资金。

– 本财年内，丰树商业信托与丰树北亚商业信托合并，组成了专注于亚洲市场的旗舰商业房地产投资信托——丰树泛亚商业信托。定位于亚洲主要门户市场的丰树泛亚商业信托已在新加坡、中国内地、中国香港、日本和韩国稳定运营，它有

能力把握亚洲机遇，确保实现持续的长期增长。2022年9月，丰树泛亚商业信托设立了50亿新元的欧洲中期证券计划。2023年3月，丰树泛亚商业信托在该计划下发行了1.5亿新元的固定利率优先绿色票据。此次发行符合丰树泛亚商业信托新推出的绿色融资框架，使该信托能够在可持续发展方面有相同承诺的投资者获得资金。

– 丰树工业信托(MIT)分别以1300万新元和1000万美元的价格完成了新加坡樟宜南一街19号物业和位于美国密歇根州的一座数据中心的资产剥离，并成功完成了改建项目——Mapletree Hi-Tech Park @ Kallang Way。丰树工业信托从2021/22财年第三季度至2022/23财年第三季度的股息再投资计划中融资约1.84亿新元，用于分批支持该改建项目的资金需求。

· 鉴于当前动荡的宏观经济环境，丰树物流信托、丰树工业信托和丰树泛亚商业信托将继续保持交错的债务期限结构，以及充足的债务净额和未提取的承诺贷款，以提高集团的财务灵活性。

1 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。

2 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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)。

3 股本回报率计算方法为公司权益持有人所获的所得税及少数股东权益后之利润除以股东资本。

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。

5 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。

6 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。

7 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。

# 可持续发展



## 可持续发展亮点

 <p>自2022年9月起成为 <b>联合国负责任投资原则组织 (UN PRI)</b> 签署成员</p>	 <p>截至2023年3月31日共获得 <b>48.2亿新元</b> 可持续融资</p>	
 <p>集团获得的可持续建筑认证和能效评级 <b>超过300项</b></p>	 <p>丰树首次参加全球房地产可持续标准(GRESB)<sup>1</sup> 评估获得 <b>3星评级</b></p>	
 <p>集团太阳能发电量达 <b>33兆峰瓦</b> 2022/23财年增长约100%<sup>2</sup></p>	 <p>2022/23财年丰树所有项目种植树木 <b>超过3000棵</b></p>	
 <p>丰树高级管理人员中女性占 <b>54%</b></p>	 <p>2022/23财年共有 <b>逾58000人次</b> 参与近 <b>5800项</b> 培训计划</p>	 <p><b>100%</b> 员工完成了ESG培训</p>
 <p>2022/23财年丰树业务运营所在社区 受益人数 <b>超过100000人</b></p>	 <p>2022/23财年向企业社会责任 承诺并拨付 <b>550万新元</b></p>	 <p>违规违法事件发生 <b>0次</b></p>

1 该评级授予The Harbourfront Pte Ltd——丰树产业私人有限公司旗下第一家接受GRESB房地产评估的公司。

2 截至2022年3月31日，发电量约为16615千峰瓦。

# 可持续发展

## 董事会声明

董事会全员肩负着丰树长期成功的职责，并确保可持续发展议题已被纳入集团业务和战略。董事会还负责监督丰树的可持续发展报告，及其环境、社会和公司治理(ESG)执行的实现情况。董事会将评估现有12项重大事项的持续实用性，且确保它们得到监督和有效管理。

## 进展更新

2022/23财年，丰树产业私人有限公司(简称“丰树”或“集团”)在可持续发展旅程中取得了重大进展。作为一家知名房地产集团，我们认识到自己作为社区和环境管理者的责任，并有意识地努力将这些责任全方位地融入业务运营中。

我们已承诺“到2050年实现净零排放”，通过减少碳排放以最大限度地减少对环境的影响，并减轻气候变化对集团业务的潜在影响。

此后，集团在履行可持续发展承诺的各个方面都取得了进展。我们推出了一系列可持续发展政策，专注于将ESG原则融入集团的投资决策、运营和项目开发中。丰树已成为联合国负责任投资原则组织(UN PRI)的签署成员，这进一步表明了我们对可持续业务实践的承诺。

此外，丰树主动对气候风险进行评估，以确定气候变化为我们业务带来的潜在风险和机会。根据金融稳定委员会下属的气候相关财务信息披露工作组(TCFD)的建议，我们今年首次将气候信息披露纳入集团可持续发展报告。丰树旗下三只在新加坡上市的房地产投资信托从上一财年已开始进行气候风险评估。



蔡兆才先生和温广荣先生  
可持续发展指导委员会联合主席

2022/23财年的其它主要成就包括：

- 丰树于2022年首次参加全球房地产可持续标准(GRESB)的房地产评估，并获得了3星评级(最高为5星)；
- 集团共计获得了300多项绿色建筑认证和能效评级；
- 集团的太阳能发电能力提高了100%，所有允许安装光伏的新建仓库屋顶都安装了太阳能光伏设施；
- 丰树高级管理人员中女性占54%。

随着我们可持续发展之旅的不断推进，我们的目标是在整个集团范围内部署一个环境数据管理系统，用来长期搜集有效的环境数据。在未来几年制定中期净零排放目标时，这些数据将为监测和报告活动提供充分依据。

在该报告中，我们扩大了环境绩效数据覆盖的范围，新增了位于新加坡、中国和印度资产组合中的七项资产。我们期待在今后几年进一步扩大这一报告覆盖范围，从而提供更全面的集团业务运营情况。

在丰树，我们始终坚定地履行实现可持续价值创造的承诺，并感谢我们的利益相关者的一贯支持。

### 净零排放路线图

丰树支持《巴黎协定》以及新加坡的净零排放目标。为此，集团于去年宣布了“到2050年实现净零排放”的目标，并制定了路线图。该路线图概述了将可持续发展原则融入集团的投资决策、运营和项目开发中；建立环境数据管理系统；增加可持续性信息

披露；努力减少隐含碳排放和运营碳排放；以及鼓励利益相关者的参与。

丰树通过在整个集团范围内实施ESG政策，将可持续发展目标与日常运营相结合。集团的ESG政策摘要已发布在丰树网站上。

## 循序渐进、分段实现



### 奠定基础

- 在整个房地产价值链中贯彻可持续发展政策
- 建立环境数据管理系统
- 制定年度ESG目标



### 确保发布定期和透明的报告

- 发布年度可持续发展报告，努力实现承诺
- 使气候信息披露符合TCFD和新加坡金融管理局发布的环境风险管理指南
- 参与GRESB等房地产可持续性基准
- UN PRI 的签署成员



### 制定净零排放目标

- 制定从现在到2050年的中长期目标



### 提高利益相关者对ESG的参与度

- 员工参与度
- 租户参与度
- 投资者参与度



### 减少隐含碳排放和运营碳排放

- 使用可持续建筑材料
- 注重节能设计和措施
- 利用屋顶生产可再生能源
- 采购可再生能源



### 确保净零碳排放

- 投资基于自然的解决方案
- 采购碳信用额用以抵消剩余碳排放

# 可持续发展

## 员工绿色倡议活动



**940名**  
员工



**13个**  
市场



**35个**  
环保项目

丰树为了鼓励全球员工在办公室尝试绿色环保措施，于2021年启动了一项名为“员工绿色倡议”的全员参与项目，得到了员工的热烈响应。2022/23财年，全球13个市场的940多名员工贡献了创意并发起了35个环保项目，包括植树、升级再造和回收再利用以及行为改变。



### 波兰

在Blonie II Park、Szczecin Park和Wroclaw Park三个物流园内种植了390多棵树木和灌木，丰富了生物多样性，并对物业和整个社区产生了积极影响。



### 荷兰

丰树阿姆斯特丹办事处的员工每人都收到了一棵植物幼苗。大家比一比，看谁在新办公室装修期间，能在自己家中把这棵植物养育和维护得最好。



### 美国

来自美国四个办事处的所有46名参与者都收到了一个丰树品牌的可重复使用水瓶，以减少使用塑料瓶装水。他们还参加了为期六周的补水挑战，以了解达成每日目标饮水量的好处。



### 印度

提供了36辆自行车和停车点，以鼓励在钦奈国际资讯城和Global Technology Park两个物业之间的绿色通勤。

# 丰树大中华地区的可持续发展活动

## 绿色奖项

### LEED O+M:既有建筑金级认证

美国绿色建筑委员会

- 丰树重庆璧山物流园
- 丰树淮安产业园
- 丰树六合物流产业园
- 丰树南通(崇川)产业园
- 丰树南通(经开区)物流产业园
- 丰树(泉州台商投资区)物流园
- 丰树无锡新区物流园
- 丰树(无锡)物流园区
- 丰树(淮海)供应链中心
- 丰树扬州综合产业园
- 丰树(义乌)产业园
- 丰树漳州现代物流园
- 丰树镇江现代服务综合物流园

### LEED BD+C:核心与外壳银级认证

美国绿色建筑委员会

- 丰树潍坊现代产业园

### 2023年EDGE ADVANCED绿色建筑认证

美国绿色建筑委员会

- 展想广场(上海)

### 2022年香港绿建环评既有建筑(2.0版)综合评估计划(最终铂金级认证)

香港绿色建筑议会

- 又一城(香港特别行政区)

## 可持续发展重要事件

### 物流项目

#### · 2022/23财年的ESG举措和成果

- 所有新建物流项目的屋顶预留结构荷载, 以在未来铺设光伏设施;
- 完成八个物流项目的屋顶分布式光伏的安装, 总装机容量为22.8兆峰瓦(MWp), 屋顶光伏总覆盖面积约15万平方米, 预计年发电量将达两千万度, 相当于减少碳排放12000吨;
- 14个物流园区的59栋仓储建筑获得LEED认证;
- 在20个物流园种植了2200棵树;
- 在建筑的整个生命周期中采用了多种脱碳方法, 如使用低碳轻质混凝土板、预制混凝土结构和钢结构屋顶、使用节能灯

具和节水设施、雨水回用系统、引入绿蓝空间, 以及使用低VOC建筑材料, 以降低和减少隐含碳排放和运营碳排放;

- 针对部分物流项目的屋顶没有足够的荷载铺设光伏, 采用轻质光伏板(3公斤/平方米)以取代传统光伏面板(12公斤/平方米), 以将发电能力最大化。

#### · 2023/24财年的ESG目标

- 拟完成累计超过70兆峰瓦光伏设施的安装;
- 累计约40个物流园区的约180栋仓储建设完成LEED认证;
- 在40余个物流园区新种植超过5000棵树。



丰树无锡新区物流园是首个安装了轻质光伏板的物流项目。



丰树(慈溪)产业园屋顶安装的13.8MWp分布式光伏已于2023年3月并网发电。



位于上海的丰树欧罗物流园区新种植了一批乔木, 以增加植物碳汇进一步降低对环境的影响。

# 可持续发展

## 商业项目

- 所有现有的租户和新租户都收到了由丰树制定的最新版、设定了最低可持续标准的绿色装修指导手册，同时丰树也为租户提供绿色装修所需的支持和资源；
- 所有现有的租户和新租户在签订新的租赁协议时，需要签署一份最新的可持续条款，以允许丰树获取租户的能耗数据，以实施可持续的节能举措，和租户一起为可持续发展努力；
- 广州富丰华庭和无锡丰荟玖园两个住宅项目都已经达到中国绿色建筑标准。此外，丰荟玖园还将安装太阳能热水器和电动汽车充电设施；
- 上海展想广场安装了八套风力和太阳能发电路灯，2022/23财年的发电量为2040千瓦时；



上海展想广场安装的风力和太阳能发电路灯。

- 上海展想广场主楼空调主机以电制冷机组取代燃气式直燃制冷机，极大降低了温室气体排放；
- 北京佳程广场正在利用自动化系统升级供暖系统，包括缩小热水泵、安装变速驱动器，升级水加热器，以提升运行效率，预计完成后将节省约15%的能耗；
- 香港又一城已经完成物联网主干系统的安装，正在研究在空调系统控制中应用人工智能技术和物联网应用方案，以检测漏水、提升能源使用效率、改善热舒适和增强租户体验；
- 香港又一城在寒冷天气和疫情期间，最大量为物业提供新鲜空气。又一城安装了高效的MERV 13空气过滤器，还将光催化氧化装置放置在风机管中以进行空气消毒。位于中国内地的物业，采取的措施包括定期清洁和更换空调系统的过滤器，以及监测空气质量。

## 员工绿色倡议活动

丰树在中国内地和香港的员工们响应集团自2021年启动的“员工绿色倡议”活动，组织并且参加了提倡环保意识的有趣活动。

### 上海

丰树上海办事处组织了一次改造再利用旧针织物的活动。52位员工学习了将废旧的衣服或碎布改造成新的购物袋和色彩缤纷的围裙。他们还在办公室内设置了一个用于回收旧衣物的回收箱。



### 香港

香港办事处举办了一个有趣且有意义的工作坊，将回收的咖啡渣制成肥皂。22位员工参加了这个活动，在用咖啡渣制作肥皂的过程中，还了解了这些材料的来源、用途，以及食物垃圾和塑料污染对环境的影响。



# 企业社会责任

## 援助个人 造福社区

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，并借由艺术和环境可持续性来造福社区。

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。所有这些目标通过基于以下四个支柱的活动实现：



## 本财年重要项目

2022/23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

#### 丰树艺术城系列

回归的午餐音乐会，让在新加坡丰树商业城工作的一万多名上班族更贴近艺术。



#### 2022年新加坡双年展的主要赞助商

丰树捐赠了100万新元，用于支持由新加坡美术馆于2022年10月16日至2023年3月19日举办的第七届新加坡双年展，活动包括展览、艺术家讲座、表演和工作坊等。



### 教育

#### 丰树与新加坡管理大学合作举办丰树地产学合作项目和丰树领导力讲座系列

近50名学生参加了丰树地产学合作项目的房地产研学旅行，前往越南和韩国考察，

加深了对全球房地产市场的了解。120多名新加坡管理大学学生和行业专业人士参加了丰树领导力讲座系列，其中包括新加坡陆路交通管理局局长黄南先生和汇丰银行新加坡全球银行业务董事总经理兼主管Priya Kini女士。



### 环境

#### 赞助新加坡自然协会项目

丰树向第38届新加坡鸟类鉴赏大赛提供了逾44000新元的赞助，该赛事吸引了300多名观鸟者和自然爱好者参加七个类别的比赛。



#### 员工绿色倡议活动

共有20支队伍获得了启动资金，用于开展丰树员工绿色倡议活动。

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<sup>1</sup>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。为了确保良好的管理和多元观点，来自集团旗下房地产投资信托董事会、私募平台或私募基金董事会成员每三年轮换一次。

## 年度捐赠金额



### 100万新元

所得税及少数股东权益后之利润<sup>1</sup>每达5亿新元



### 550万新元

2022/23财年丰树企业社会责任承诺并拨付的捐款



### 健康

#### 新加坡国立大学医院“年长病人外科治疗”计划

丰树提供资金用于购买额外的医疗和康复设备，支持新加坡国立大学医院的“年长病人外科治疗”计划，用于评估和提高65岁及以上患者的健康水平。



### 社区

#### 2022/23财年丰树员工企业社会责任计划

来自新加坡、澳大利亚、中国内地、中国香港、日本、波兰、荷兰、韩国、英国、美国和越南的19支志愿者队伍各获得了5000新元的启动资金。三支印度的志愿者队伍获得了启动资金，但根据《印度公司法》的规定，他们的企业社会责任资金均列为当地公司的预算。

1 所得税及少数股东权益后之利润为公司永续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)。

# 企业社会责任

## 员工企业社会责任计划

丰树的员工企业社会责任计划始于2014年，旨在为员工主导的企业社会责任计划提供资金，并在员工群体中培养志愿服务精神。



2022/23财年，获得启动资金的员工企业社会责任团队与上一财年持平，其中包括：



### 新加坡

支持“食物银行”机构，购买、包装以及赠送食物包给300个家庭。



### 越南

翻新了胡志明市第七郡儿童之家的游乐场，并种植了65株新的花草树木，为645名6至14岁的儿童改善环境。



### 英国

在圣诞节期间，丰树志愿者们为伦敦大奥蒙德街儿童医院18岁以下的孩子购买和赠送礼物。



### 美国

在亚特兰大的Piedmont公园种植花卉，清除花坛杂草，并帮助清理和修复公园等。



### 韩国

与国际人道主义发展机构“国际计划韩国区”一起向贫困儿童提供学习用品和家庭用品。



### 荷兰

为在Stoelenproject无家可归者收容所暂住的50人，购买食材和设计餐单，并连续三天为他们烹煮晚餐。



### 印度

为印度Perugundi公立高中完成改建工程，使得近1000名就读学生受益。



### 日本

丰树志愿者们清洁东京大田区的两个公园：平和之森公园和都堀公园。

## 丰树大中华地区的企业社会责任活动

**2022年9月9日**，丰树泛亚商业信托旗下位于上海浦东新区的办公楼物业——展想广场在浦东新区残疾人党群服务中心的支持下举办了“谱梦列车”活动，旨在帮助有自强之梦的残疾人掌握一技之长，自食其力。在活动现场，视障人士提供了肩颈按摩服务；听力障碍人士带来了美甲服务和现磨咖啡；现场还售卖由唐氏宝宝做的手工月饼、自闭症孩子制作的手工作品，以及聋哑人农场主种植的水果产品。活动受到了展想广场租户和员工们的积极响应，合计募集的善款约人民币5000元。



**2022年10月28日和11月11日**，香港又一城的24位志愿者在“惜食堂”的蔬菜加工中心和食品加工中心协助。在志愿者们的努力下，完成了240公斤蔬菜的分拣、清洗和剪切，以及准备和包装了6954份餐盒。所有回收来的、可以安全食用的剩余食物，经“惜食堂”中央厨房烹煮成营养均衡的膳食或预备成食物包，将被送往贫困社区。



**2022年11月18日**，两位获得丰树奖学金，并前往新加坡国立大学和新加坡南洋理工大学参加交流计划的香港城市大学学生，在丰树商业城与丰树高级管理层进行了交流，表达了他们对丰树集团提供奖学金的感谢。在2022/23学年，共有六位香港城市大学的学生获得丰树奖学金。

**2023年1月9日**，丰树北京办事处的八位志愿者，前往星童融合孤独症康复中心，看望和慰问在此接受特殊康复训练的孩子们。志愿者们与孩子们进行友爱互动，一起“包饺子”，把喜气与吉祥包入“饺子馅”里，寓意着大家对新年的美好愿望。今年已经是丰树北京志愿者连续第三年前往康复中心，除了陪伴和与孩子们互动，志愿者们还为孩子们捐赠了教学用品和爱心基金。



**2023年2月10日和2月15日**，丰树重庆办事处的14位志愿者前往重庆渝中融智儿童发展康复训练中心，捐赠了运动设备支持孩子们的日常训练，并赠送了口罩和新冠抗原。在志愿者们与康复中心的老师们沟通中，感受到了老师们对在这里接受治疗的自闭症和唐氏儿童的关爱，并与老师们商讨长期支持计划。

**2023年2月11日**，丰树广州办事处与广州市穗星社会工作服务中心，在海珠区昌岗街道一起举办了“丰树快乐工艺社区小工匠营”主题活动，旨在丰富社区困境青少年的校外文化生活，并向他们提供相互沟通和协助的机会，共同健康成长。丰树广州办事处的21位志愿者参与了此次活动，与16名困境儿童一起制作了木工工艺品——尤克里里和音乐盒。随后，丰树志愿者和公

益小工匠携带生活用品和木艺作品，探访了10位社区孤寡独居长者，并把自己制作的音乐盒送给老人们。



**2023年3月9日**，丰树上海办事处的27位志愿者来到上海黄浦区星雨儿童康健中心。此次志愿活动适逢疫情后，健康中心正在重新整修教室，一部分志愿者们协助进行拆旧和整理物品。另一部分志愿者和一群大龄“星孩”以及他们的家长一起制作时令点心——青团，鼓励和指导这些大孩子们自己动手。

本财年，丰树香港办事处的志愿者们继续参与由香港环境保护署举办的“绿在区区”活动。他们在办公室设置了回收环保站以搜集可回收物品，将累计回收的500公斤物品分批送到社区回收中心，换取“绿绿赏”积分，并用所有积分换取了25公斤食物。志愿者们还用员工企业社会责任启动资金购买了1862公斤食物，将所有食品捐赠给公益机构“乐饷社”，这些食物可以为贫困人群提供超过3700顿餐食。



# 中国物业总览

## 住宅开发项目



### 富丰华庭

富丰华庭位于广东省广州市增城区，是丰树于2020年12月通过公开出让竞得的住宅开发项目。增城区是广州市“东进南拓”战略的东进门户，地处广深港科技创新走廊之上，区内拥有一个国家级经济技术开发区，以及全国第五个国家级侨商产业集聚区“侨梦苑”。该区同时坐拥三大千亿产业集群，包括信息技术产业集群，金融科技

产业集群，及汽车及新能源汽车产业集群。2019年增城位列全国综合实力百强区第17位、全国投资潜力百强区第30位。富丰华庭将会吸引大批来自粤港澳大湾区的优质科技人才和广州中心城区的年轻刚需客户。

项目紧邻广州地铁21号线凤岗站，乘坐

地铁快线30分钟即可到达广州天河CBD，通过高速公路一小时通达粤港澳大湾区九市中心。项目建筑面积为93706平方米，规划建设七栋高层住宅及一线沿街商铺，提供约844套高层住宅单元。项目通过现代的建筑风格和充满都市活力的园林，致力于打造华南地区现代简约人居经典和现代都市品质生活。

物业信息	
地点	广州市增城区
物业组成	住宅
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2023年第四季度
建筑面积	93706平方米





## 丰荟玖园

丰荟玖园位于江苏省无锡市新吴区，是丰树于2020年12月通过公开出让竞得的住宅开发项目。无锡市地处长三角经济都市中心圈，与上海大都市区域经济一体化，交通路网便利顺畅，是中国十大最具经济活力城市之一，也是中国最佳商业城市之一。依托六大支柱产业，以及快速增长的集成电路行业

作为基石，无锡作为强二线城市经济发展迅速，2022年人均GDP再次位列全国第一。

该住宅项目拥有便利的交通，紧邻无锡地铁二号线九里河公园站，乘坐地铁仅20分钟即可到无锡老城市中心。项目距离苏南硕放国际机场一小时车程，乘坐高铁35分

钟即可到达上海。项目建筑面积近17万平方米，拟规划建设约1438套高品质花园住宅。该项目以现代建筑风格和都市休闲景观为特色，项目已于2021年四季度开工建设，2023年推向市场，预计于2024年建成交付。

物业信息	
地点	无锡市新吴区
物业组成	住宅
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年6月
建筑面积	169135平方米



# 中国物业总览

## 工业开发项目

### 香港数据中心开发项目

丰树于2021年2月，以8.13亿港元拍得香港特别行政区粉岭上水市地段第268号用地，用于开发丰树在香港地区的首个数据中心。

项目占地逾4000平方米，将被开发成建筑面积高达20140平方米的数据中心。

项目设计电力容量可达50兆伏安，计划于2025年建成并出租给终端用户或数据中心运营商。



#### 物业信息

地点	香港特别行政区粉岭区
物业组成	数据中心
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2025年
建筑面积	20140 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2021年3月交付。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，与众多知名的电子商务、科技、媒体、通讯企业总部大楼相邻。广州铭丰广场地上建筑面积约11万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。裙楼地上三层，包含两层商业及一层办公；地下三层，包含一层商业及两层停车场。该项目已经取得LEED金奖认证。广州铭丰广场为18号线(已通车)磨碟沙站上盖物业，距离地铁8号线磨碟沙站及海珠有轨电车琶醍站(已通车)不到一公里，地铁28号线及19号线(规划中)也将在磨碟沙站进行换乘。该项目距离广州火车站东约五公里，广州南站约23公里，广州白云国际机场约40公里。



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	109002平方米



## 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。大厦连接多条轨道交通交汇的丽泽商务区站——地铁14号（已于2021年底正式通车）、16号线（在建，预计2023年底正式通车）、11号线（已规划）、丽泽到金融街线（已规划）及新机场线北延（在建）并通过地下通道连接一路之隔的大兴国际机场城市航站楼（在建）。新机场线北延预计2025年投入使用后，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五公里，距西二环约两公里，距金融街约七公里。大厦周边三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	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



## 武汉铭丰大厦

武汉铭丰大厦是一幢位于湖北省自贸区和武汉光谷商务区的国际甲级办公楼，坐落在关山大道上的一个大型综合体项目中。武汉光谷商务区为武汉市最为成熟的商务区之一，汇集了大量TMT及高科技公司。在现有租户中，武汉铭丰大厦的近六成租户来自TMT行业。

武汉铭丰大厦共计44层，总建筑面积为81771平方米并于2021年9月取得了LEED金级认证。项目距离光谷有轨电车站仅100米，可便捷前往光谷所有重要区域并可换乘武汉地铁二号线。地铁11号线二期建成后，项目距规划地铁站仅200米。



物业信息	
地点	武汉市东湖新技术开发区
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	2017年
建筑面积	81771平方米



# 中国物业总览

## 丰树泛亚商业信托

丰树泛亚商业信托(MPACT)是定位于亚洲主要门户市场的房地产投资信托，其前身是2011年4月27日在新加坡证券交易所首次公开上市的丰树商业信托(MCT)，并于2022年8月3日与丰树北亚商业信托(MNACT)合并后更名为丰树泛亚商业信托<sup>1</sup>。

丰树泛亚商业信托旗下的资产组合包括位于亚洲五大主要门户市场的18项商业物业，其中五项物业位于新加坡，一项位于中国香港，两项位于中国内地，九项位于日本，以及一项位于韩国。资产组合的总可租赁面积<sup>2</sup>为104万平方米，总资产价值约166亿港元<sup>3</sup>。

丰树泛亚商业信托在大中华地区的资产组合包括：香港又一城、北京佳程广场和上海展想广场。



### 又一城

位于九龙塘的又一城是一座地标性购物中心，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，总可租赁面积为7.5万平方米。商场的溜冰场“欢天雪地”为香港地区最大的溜冰场之一，且拥有超过200个本地及国际零售品牌，提供多样化的餐饮、零售和生活方式选择。又一城商场还设有旗舰影院“Festival Grand”，提升其作为一站式购物胜地的吸引力。

又一城坐落于九龙塘高档住宅区，地理位置优越，临近两所香港知名大学，并和其中一所直接相连，附近还有多所学校。又一城直通无缝衔接港铁观塘线与东铁线的九龙塘地铁站，可便捷从香港前往深圳边境。此外，亦可搭乘巴士或驾车前往又一城，便利的交通使其成为购物、餐饮和时尚生活的活力中心。

又一城于2022年更新了香港绿建环评既有建筑(2.0版)综合评估计划最终铂金级认证<sup>4</sup>。

#### 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	丰树泛亚商业信托
竣工年份	1998年
可租赁面积	74500平方米

- 1 合并于2022年7月21日完成。
- 2 可租赁面积指租赁合同中界定的出租并应支付租金的面积。
- 3 基于丰树泛亚商业信托全部资产组合的估值，包括在The Pinnacle Gangnam项目中50%的实际权益。
- 4 又一城荣膺的香港绿建环评既有建筑(2.0版)综合评估计划最终铂金级认证，是香港绿建环评体系下对绿色建筑的最高评级。



## 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。此项目总可租赁面积为10.6万平方米，单层面积在1500到2300平方米之间，为现代化的企业提供高档办公空间。

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

佳程广场优越的地理位置使其成为包括宝马大中华区总部在内的跨国公司和国内企业等优质租户的理想办公地点，其中超过一半的可租赁面积被跨国公司所租用。



### 物业信息

地点	北京市朝阳区
物业组成	办公楼
融资平台	丰树泛亚商业信托
竣工年份	2005年
可租赁面积	106456平方米





## 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³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，总可租赁面积达6.3万平方米，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CBD和人民广场(浦西市中心)。此外，项目步行10分钟便是地铁2号线广兰路站，地铁2号线是上海最繁忙的地铁线路之一。

展想广场于2022年获得EDGE ADVANCED绿色建筑认证。

物业信息	
地点	上海市浦东新区
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
可租赁面积	63409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，不归丰树泛亚商业信托所有。

# 中国物业总览

## 物流开发项目

丰树广州国际食品智能生产基地和  
华南供应链采购配送中心项目



物业信息

地点	广州增城区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2026年
建筑面积	391689平方米

丰树(东部新区)空港新城国际  
智慧物流综合平台



物业信息

地点	成都东部新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2026年
建筑面积	165387平方米

丰树国际食品智能制造产业园



物业信息

地点	武汉东西湖区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2025年
建筑面积	185646平方米

丰树蓟州国际食品智能制造产业园



物业信息

地点	天津蓟州区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2025年
建筑面积	188029平方米

丰树烟台国际智造供应链产业园



物业信息

地点	烟台莱山区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2025年
建筑面积	127081平方米

新加坡丰树国际食品制造产业园



物业信息

地点	德州齐河县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2025年
建筑面积	151033平方米

丰树常州金坛生物医药供应链产业园



物业信息

地点	常州金坛经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	80640平方米

丰树奉贤综合产业园



物业信息

地点	上海奉贤区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	118884平方米

丰树(济南)国际食品智造产业园



物业信息

地点	济南长清大学城
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	124705平方米

# 中国物业总览

## 物流开发项目

### 丰树南京溧水产业园



#### 物业信息

地点	南京溧水区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	131731平方米

### 丰树南阳现代物流园项目



#### 物业信息

地点	南阳市
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	45410平方米

### 丰树(启东)综合产业园项目



#### 物业信息

地点	南通启东市
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	88444平方米

### 丰树星沙国际食品智能制造产业园



#### 物业信息

地点	中国(湖南)自由贸易试验区长沙片区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	91439平方米

### 丰树中央厨房产业基地



#### 物业信息

地点	石家庄元氏县
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2024年
建筑面积	57117平方米

### 丰树中央厨房产业基地



#### 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	2023年
建筑面积	70931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	2023年
建筑面积	71911平方米

### 丰树漳州食品供应链产业园



#### 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	2023年
建筑面积	52688平方米

### 丰树(连云港)物流产业园



#### 物业信息

地点	连云港上合组织国际物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2023年
建筑面积	86025平方米

### 丰树张家港综合产业园



#### 物业信息

地点	张家港大新镇
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2023年
建筑面积	34725平方米

### 丰树成都中央厨房产业园



#### 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

### 丰树合肥现代综合产业园



#### 物业信息

地点	合肥新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	112444平方米

### 丰树(临海)综合产业园



#### 物业信息

地点	台州临海市头门港经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	173677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	2022年
建筑面积	36742平方米

### 丰树潍坊现代产业园



#### 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	2022年
建筑面积	30178平方米

### 丰树(芜湖)国际产业园



#### 物业信息

地点	芜湖鸠江区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	76817平方米

### 丰树(宜良)智能综合产业园



#### 物业信息

地点	昆明宜良县宜良工业园区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2022年
建筑面积	52236平方米

### 丰树株洲高新服务产业园



#### 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	2022年
建筑面积	53318平方米

# 中国物业总览

## 物流开发项目

### 丰树长春(经开区)产业园



#### 物业信息

地点	吉林省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	51440平方米

### 丰树川东现代物流园



#### 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	56343平方米

### 丰树海盐综合产业园(二期)



#### 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	76946平方米

### 丰树海盐综合产业园(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	85612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	123716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	35188平方米

### 丰树(开封)现代物流园



#### 物业信息

地点	河南省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	71532平方米

### 丰树(南京)综合服务产业园



#### 物业信息

地点	南京江宁滨江经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	103141平方米

### 丰树沈抚国际综合物流产业园



#### 物业信息

地点	辽宁省沈抚新区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	35209平方米

### 丰树桐乡综合产业园



#### 物业信息

地点	浙江省桐乡经济开发区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2021年
建筑面积	87034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	137525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	58317平方米

### 丰树重庆跨境物流园



#### 物业信息

地点	重庆沙坪坝区西部物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2020年
建筑面积	98876平方米

### 丰树(江阴)综合产业园区



#### 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	97630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	123716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	76717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	78233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

# 中国物业总览

## 物流开发项目

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

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	102698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	75887平方米

### 丰树(常德)综合产业园



#### 物业信息

地点 常德经济开发区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 35804平方米

### 丰树嘉鱼综合产业园



#### 物业信息

地点 咸宁嘉鱼县

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 51354平方米

### 丰树揭东现代物流综合产业园



#### 物业信息

地点 揭阳揭东经济开发区新型工业园

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 74116平方米

### 丰树平原新区现代物流产业园



#### 物业信息

地点 新乡平原新区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 78631平方米

### 丰树双龙国际食品智能制造园



#### 物业信息

地点 贵州省双龙航空港经济区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 67269平方米

### 丰树双龙综合产业园



#### 物业信息

地点 贵州省双龙航空港经济区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 131349平方米

### 丰树郑州港尉新区现代物流园



#### 物业信息

地点 郑州港尉航空港区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 67842平方米

### 新加坡丰树蓟州现代供应链产业园



#### 物业信息

地点 天津蓟州区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 93238平方米

### 新加坡丰树沧州现代供应链产业园



#### 物业信息

地点 沧州经济开发区

融资平台 丰树中国物流私募基金

竣工年份 2024年

建筑面积 48906平方米

# 中国物业总览

## 物流开发项目

### 丰树川北国际产业园



#### 物业信息

地点	绵阳高新区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	54149平方米

### 丰树大理现代物流中心



#### 物业信息

地点	大理经济开发区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	42807平方米

### 丰树汉川现代工业物流园



#### 物业信息

地点	湖北汉川市
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2024年
建筑面积	37998平方米

### 丰树(灵寿)综合供应链产业园项目



#### 物业信息

地点	石家庄灵寿县
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	82974平方米

### 丰树(漯河)现代物流园



#### 物业信息

地点	漯河召陵区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	60024平方米

### 丰树南宁西乡塘智慧物流项目



#### 物业信息

地点	南宁西乡塘区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	65462平方米

### 丰树南浔练市现代国际智能制造园



#### 物业信息

地点	湖州南浔区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	297608平方米

### 丰树平原新区现代仓储中心



#### 物业信息

地点	新乡平原新区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	68616平方米

### 丰树莆田(秀屿)综合物流园



#### 物业信息

地点	莆田秀屿区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	59677平方米

### 丰树太原现代供应链产业园



#### 物业信息

地点	太原晋源区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	49415平方米

### 丰树唐山现代供应链产业园



#### 物业信息

地点	唐山丰润区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	48917平方米

### 丰树天府新区(眉山)现代物流中心



#### 物业信息

地点	眉山天府新区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	67987平方米

### 丰树湘阴现代服务产业园



#### 物业信息

地点	湘阴县高新技术产业开发区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	59008平方米

### 丰树新桥现代综合产业园



#### 物业信息

地点	淮南新桥国际产业园
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	70560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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2023年
建筑面积	78480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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2022年
建筑面积	58186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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2022年
建筑面积	80366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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2022年
建筑面积	232430平方米

# 中国物业总览

## 物流开发项目

### 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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2022年
建筑面积	65235平方米

### 丰树南京江宁现代综合物流园



#### 物业信息

地点	南京江宁区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2022年
建筑面积	67374平方米

### 丰树安吉(国际)产业园



#### 物业信息

地点	安吉天子湖镇现代工业园区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	60594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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	115180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)金马现代物流中心
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	74061平方米

### 丰树滁州现代综合产业园



#### 物业信息

地点	滁州南谯新区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	95897平方米

### 丰树(淮海)供应链中心



#### 物业信息

地点	徐州鼓楼区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	90950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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	76204平方米

### 丰树(灵寿)现代供应链产业园项目



#### 物业信息

地点	石家庄灵寿县
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	74842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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	72076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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	75512平方米

### 丰树驻马店现代综合物流园



#### 物业信息

地点	驻马店经济技术产业集聚区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2021年
建筑面积	61425平方米

### 丰树重庆璧山物流园



#### 物业信息

地点	重庆璧山区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2020年
建筑面积	55260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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2020年
建筑面积	84897平方米

### 丰树(银川)物流园区



#### 物业信息

地点	银川西夏区
融资平台	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2020年
建筑面积	72112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	丰树中国物流私募基金
竣工年份	2018年
建筑面积	105332平方米

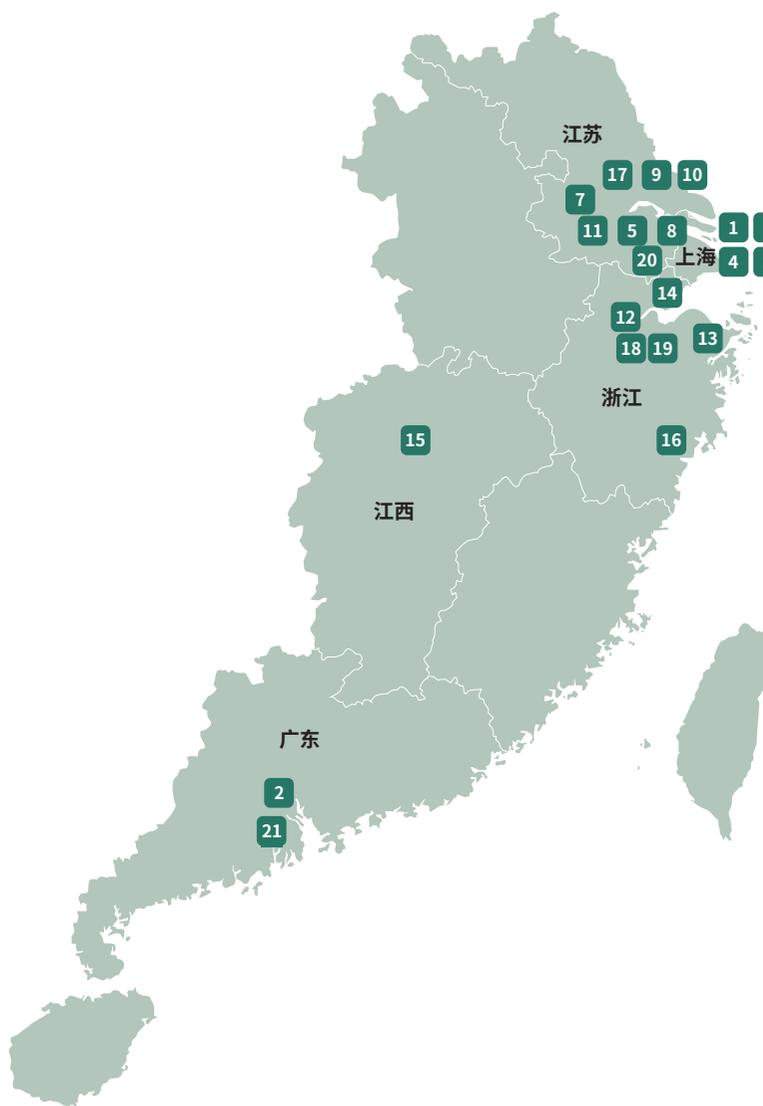
# 中国物业总览

## 丰树物流信托物业

丰树的泛亚物流房地产投资信托——丰树物流信托 (MLT)，管理一系列物流地产的投资项目。在中国内地和中国香港，丰树物流信托管理着52项优质的物流投资组合，其中大部分位于或靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。

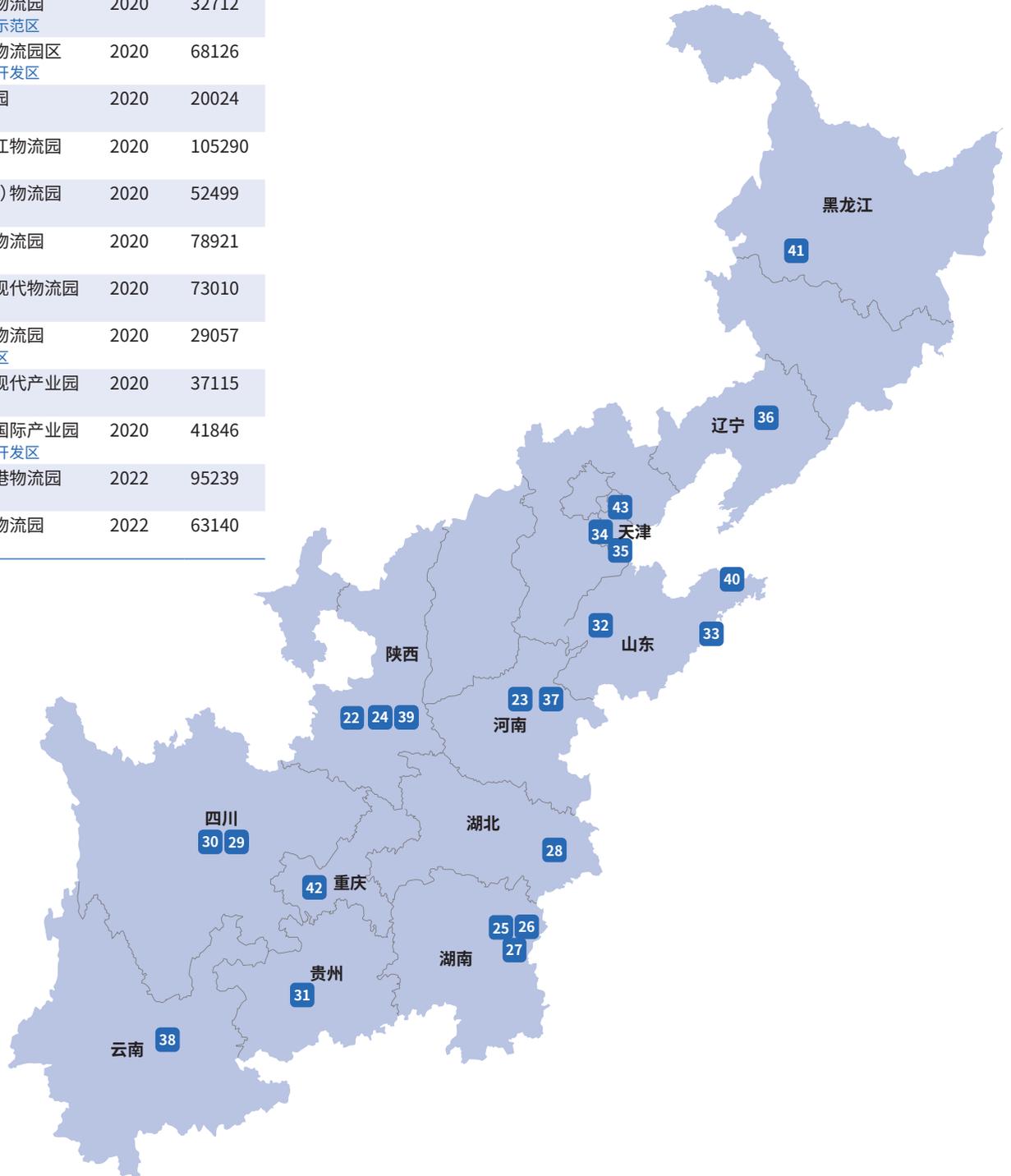
### 中国东部和南部地区

No.	物业	收购年份	建筑面积 (平方米)
1	丰树欧罗物流园区 上海市浦东新区	2006	92144
2	丰树美国工业村 广州市花都区	2007	117146
3	丰树西北物流园区1期 上海市普陀区	2008	26967
4	丰树西北物流园区2期 上海市普陀区	2008	10591
5	丰树(无锡)物流园区 无锡市新吴区	2013	45412
6	丰树洋山保税物流仓库 上海市临港保税港区	2014	45933
7	丰树镇江现代服务综合物流园 句容市郭庄镇	2020	98553
8	丰树无锡新区物流园 无锡市新吴区	2020	119599
9	丰树南通(崇川)产业园 南通市崇川经济开发区	2020	75545
10	丰树南通(经开区)物流产业园 南通市经济技术开发区	2020	67895
11	丰树常熟综合产业园 常熟市高新技术产业开发区	2020	59538
12	丰树杭州大江东产业园 萧山临江高新技术产业园区	2020	94590
13	丰树(慈溪)产业园 宁波慈溪市慈东滨海区	2020	132905
14	丰树(嘉兴)物流园区 嘉兴市秀洲区	2020	35735
15	丰树(南昌)物流园区 南昌市经济开发区	2020	71482
16	丰树(温州)产业园 温州市龙湾区	2022	137060
17	丰树扬州综合产业园 扬州市广陵区	2022	80494
18	丰树余姚产业园 余姚市泗门镇	2022	46811
19	丰树余姚产业园二期 余姚市泗门镇	2022	65564
20	丰树(宜兴)产业园 宜兴市高塍镇	2022	69911
21	丰树(中山)现代物流园 中山市黄圃镇	2022	23361



## 中国北部和中西部地区

No.	物业	收购年份	建筑面积 (平方米)	No.	物业	收购年份	建筑面积 (平方米)
22	丰树西安物流园区 西安市	2007	23176	39	丰树(西咸)空港新城物流园 西安市西咸新区	2022	68034
23	丰树(郑州)产业园 郑州市中牟县	2014	74559	40	丰树烟台现代产业园 烟台市福山区	2022	61137
24	丰树(西安)沣东物流园 西安市西咸新区沣东新城	2020	61191	41	丰树(哈尔滨)物流园区 哈尔滨市平房区	2022	56867
25	丰树长沙产业园(一期) 长沙市岳麓区	2020	76862	42	丰树重庆江津综合产业园 重庆市江津区	2022	47436
26	丰树长沙产业园(二期) 长沙市岳麓区	2020	99842	43	丰树天津静海国际物流园 天津市静海区	2022	32895
27	丰树长沙空港物流园 长沙市临空经济示范区	2020	32712				
28	丰树武汉阳逻物流园区 武汉市阳逻经济开发区	2020	68126				
29	神州数码物流园 成都市双流区	2020	20024				
30	丰树成都青白江物流园 成都市青白江区	2020	105290				
31	丰树贵州(龙里)物流园 贵阳市龙里县	2020	52499				
32	丰树济南国际物流园 济南市高新区	2020	78921				
33	丰树青岛黄岛现代物流园 青岛市黄岛区	2020	73010				
34	丰树天津武清物流园 天津市武清开发区	2020	29057				
35	丰树天津西青现代产业园 天津市西青区	2020	37115				
36	丰树沈阳铁西国际产业园 沈阳市经济技术开发区	2020	41846				
37	丰树(郑州)空港物流园 郑州市中牟县	2022	95239				
38	丰树昆明空港物流园 昆明市官渡区	2022	63140				



## 香港特别行政区

No.	物业	收购年份	建筑面积 (平方米)
44	荃湾永得利中心 荃湾	2006	14417
45	永得利大厦 沙田	2006	18277
46	永得利大厦第三座 沙田	2006 & 2018	32209
47	沙田永得利中心 沙田	2006	40325
48	丰树粉岭物流中心 粉岭	2006	12763
49	横窝仔街1号 荃湾	2006	17494
50	伟达中心 沙田	2007	39844
51	嘉民沙田物流中心 沙田	2007	6599
52	丰树青衣物流中心 青衣	2017	120550



# 奖项与赞誉

## 投资和资本管理

### 2023非内地房地产企业卓越表现 – 第10位

观点, 中国

- 丰树产业私人有限公司

### 2022年十亿元俱乐部 – 利润最高公司 (房地产信托类别)

《The Edge Singapore》杂志

- 丰树工业信托

### 京东2022年度“最佳供应商 – 风雨同舟奖”

京东集团, 中国

- 丰树产业私人有限公司

## 卓越的开发技能

### 2022年建筑遗产奖 – 保护与创新奖 (杰出)

新加坡市区重建局

- 圣占姆士发电厂

### 2022年建筑设计奖

新加坡建筑师协会

- 圣占姆士发电厂

### 江阴市优质结构工程

江阴市住房和城乡建设局

- 丰树(江阴)综合产业园区

### 南京市2022年度优质结构工程

南京建筑业协会

- 丰树南京江宁现代综合物流园

### 2023年值得期待楼盘

无锡365淘房

- 丰荟玖园

## 业务可持续性

### 2022年绿色标志奖(白金奖)

新加坡建设局

- 丰树安顺大厦
- 丰树商业城
- Mapletree Hi-Tech Park @ Kallang Way
- 怡丰城

### 2022年绿色标志奖(超金奖)

新加坡建设局

- Serangoon North Cluster

### 2022年香港绿建环评既有建筑(2.0版)

综合评估计划(最终铂金级认证)

香港绿色建筑议会

- 又一城

### 抗逆贡献金章

香港品质保证局

- 又一城

### 工商业废物源头分类奖励计划 – 银奖 (综合式写字楼)(2021/22)

环境保护署, 中国香港

- 又一城

### 室内空气质素检定证书(卓越级) –

308室及全幢商业大楼公众地方

环境保护署, 中国香港

- 又一城

### 2022年生物多样性冠军

英国绿色组织

- Green Park

### 2023年EDGE ADVANCED绿色建筑认证

美国绿色建筑委员会

- 展想广场

### LEED O+M: 既有建筑铂金级认证

美国绿色建筑委员会

- 钦奈国际资讯城
- Global Technology Park, Bengaluru

### LEED O+M: 既有建筑金级认证

美国绿色建筑委员会

- 丰树重庆璧山物流园
- 丰树淮安产业园
- 丰树六合物流产业园
- 丰树南通(崇川)产业园
- 丰树南通(经开区)物流产业园
- 丰树(泉州台商投资区)物流园
- 丰树无锡新区物流园
- 丰树(无锡)物流园区
- 丰树(淮海)供应链中心
- 丰树扬州综合产业园
- 丰树(义乌)产业园
- 丰树漳州现代物流园
- 丰树镇江现代服务综合物流园

### LEED BD+C: 核心与外壳银级认证

美国绿色建筑委员会

- 丰树潍坊现代产业园

## 零售体验及服务

### 我最佳喜爱商场大奖 – 全港20大我最喜爱商场活动(2021-22)

《U周刊》, 中国香港

- 又一城

### 西九龙最佳保安服务选举2021(荣誉管理物业奖 – 商业大楼、商场)

西九龙总区防止罪案办公室, 中国香港

- 又一城

### 2023年亚太区奢华大奖 – 越南地区最佳酒店

《Travel + Leisure》杂志东南亚、中国香港和中国澳门版

- 西贡洲际酒店

### 2022年越南最佳酒店住宅

世界旅游奖

- 西贡洲际公寓

敬请登录丰树网站:

www.mapletree.com.cn, 了解更多有关奖项和赞誉的信息。

# 分支机构

## 新加坡

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

## 中国内地

**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**  
北京市丰台区丽泽路16号院2号楼,  
铭丰大厦6层601单元,  
邮编 100073  
电话: +86 10 5793 0333  
传真: +86 10 5793 0300

**广州丰树华新企业管理咨询有限公司**  
广东省广州市海珠区琶洲大道109号,  
铭丰广场 A 座405-407室,  
邮编 510335  
电话: +86 20 3250 2000

## 中国香港

**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**  
Level 9, Suite 9.01,  
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, Bengaluru 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,  
Centrepoint 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, 12<sup>th</sup> Floor,  
Al. Jerozolimskie 142A,  
02-305 Warszawa, Poland  
电话: +48 22 375 9420

## 韩国

**Mapletree Korea Management Co Ltd**  
15F Seoul Finance Centre,  
136 Sejong-daero, Jung-gu,  
Seoul, South Korea, 04520  
电话: +82 2 6742 3200  
传真: +82 2 6742 3230

## 荷兰

**Mapletree Management (Netherlands) B.V.**  
2 Amsterdam, Eduard van  
Beinumstraat 12,  
1077 CZ Amsterdam, The Netherlands  
电话: +31 020 820 9900

## 英国

**Mapletree UK Management Limited**  
4<sup>th</sup> Floor - West Works,  
White City Place,  
195 Wood Lane, London,  
W12 7FQ, United Kingdom  
电话: +44 207 6054 668

## 美国

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

## 亚特兰大办事处

250 Williams Street, Suite 1124,  
Atlanta, Georgia 30303,  
United States

## 芝加哥办事处

500 W Madison Street, Suite 2730,  
Chicago, IL 60661,  
United States

## 洛杉矶办事处

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

## 德克萨斯州办事处

5757 Alpha Rd, Suite 430,  
Dallas, TX 75240,  
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: +84 274 3543 688  
传真: +84 274 3767 678

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

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

**丰树产业私人有限公司**

10 Pasir Panjang Road #13-01

Mapletree Business City

Singapore 117438

电话 : +65 6377 6111

传真 : +65 6273 2753

[www.mapletree.com.sg](http://www.mapletree.com.sg)

[www.mapletree.com.cn](http://www.mapletree.com.cn)

Co. Reg. No.: 200010560E

