

2025年7月

2025年10月

MAPPING

丰树旗下刊物

把握良机

立足自身优势，丰树在瞬息万变的全球环境中实现可持续增长。



精彩内容

- 潮流趋势**
尽管贸易局势紧张，丰树中国物流业务依然表现坚韧。
- 丰树一览**
丰树与中远海运物流供应链达成战略合作
- 爱心传递**
激励社区

集团总裁致语

集团总裁邱运康先生回顾了丰树在2024/25财年的战略举措——从继续专注于提高运营业绩，到通过在核心行业收购投资组合和加大开发力度，以拓展业务。

2024/25财年取得韧性业绩

在挑战重重的市场环境下，丰树在2024/25财年仍取得富有弹性的业绩表现，总收入达22亿新元，经常性所得税及少数股东权益后之利润¹达6.374亿新元。得益于集团战略性收购及资产循环活动的贡献，丰树实现了稳定的经营业绩，持续为我们的业务夯实基础。

集团通过成功剥离非核心资产²、向丰树物流信托(MLT)出售资产，以及集团旗下第三只专注于日本市场的私募基金——丰树日本投资私募信托(MAJIC)的推出，实现总净收益8.97亿新元。总体而言，得益于资产估值损失收窄，集团2024/25财年的所得税及少数股东权益后之利润从去年的净亏损恢复至盈利2.272亿新元。

本财年，集团专注于防御性领域的战略资产组合收购，寻找符合我们长期业务增长目标的机会。集团经营管理资产规模从2023/24财年的775亿新元增长至2024/25财年的803亿新元。我们的托管经营管理资产规模保持在603亿新元，而自有经营管理资产规模在一系列战略性收购支持下实现增长，从而2024/25财年的经营管理资产比率³下降至三倍。

除加大对抗风险性资产类别的投资力度之外，我们还继续着眼于未来，截至2025年3月31日，在建项目⁴规模达55亿新元，较上财年末同期的37亿新元显著增长。多年来，我们一直深耕开发能力，目前正充分运用自身专长，进一步提升资产组合的增值潜力。开发项目使我们能够实现更高的成本收益率，从而获得更好的回报，并向市场推出更优质的产品。

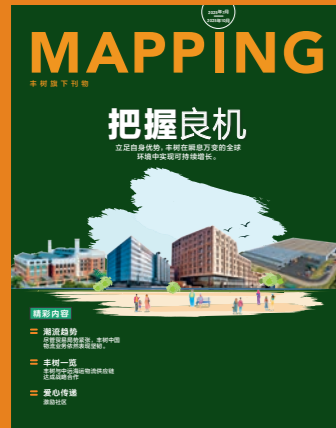
此外，集团持续将提升财务实力作为优先事项，通过采取积极主动的资本管理和对冲策略，以减缓高利率环境及全球经济不确定性带来的不利影响。尽管在2024/25财年完成了多项战略性收购，但集团的利息保障倍数仍保持在健康水平，为净财务成本的2.6倍。丰树把握新机遇的能力依然强劲，截至2025年3月31日，集团可用现金和未提取银行信贷额度总计达92亿新元，能够为未来收购提供充足资金保障。



邱运康先生，集团总裁

2024/25财政年度要点

经营管理资产总额	803亿新元
收入	22.291亿新元
所得税及少数股东权益后之利润 ¹	2.272亿新元
经常性所得税及少数股东权益后之利润	6.374亿新元
经营管理资产比率	3倍
在建项目 ⁴	55亿新元



封面照片

在2024/25财年，丰树专注于提升经营业绩，并通过在四个核心领域（物流、学生住宿、办公楼和数据中心）实施战略收购和加大开发力度，推进扩张计划。

所展示的物业（从左至右）：圣占姆士发电厂（新加坡）、Osaka Data Centre（日本）、Student Castle Brighton（英国）和 Metz DC1（法国）。

关于丰树

丰树是一家致力于可持续发展的全球地产开发、投资、资本和物业管理公司，其总部位于新加坡。丰树的战略重点是投资具有良好增长潜力的市场和房地产板块。结合了其关键优势，集团已成功建立起一系列屡获大奖的房产项目，并通过不同种类的房地产业务创造持续丰厚的回报。

集团管理三只在新加坡上市的房地产投资信托（REIT）和九只房地产私募基金，在亚太、欧洲、英国和美国等市场拥有着多样化的投资资产组合。截至2025年3月31日，丰树持有和管理的资产总额为803亿新元，涵盖物流、办公楼、数据中心、学生住宿和其他种类物业。

集团的资产遍布全球13大市场，包括：新加坡、澳大利亚、加拿大、中国内地、欧洲、中国香港、印度、日本、马来西亚、韩国、英国、美国和越南。集团也在这些国家和地区设有办事处，以便协助丰树在全球范围内的业务开展。

欲了解更多，请登录www.mapletree.com.sg/cn

关于Mapping

Mapping由丰树集团出版，一年出版三期，主要关注房地产趋势和集团内部最新动态。如果您有建议帮助我们让杂志更具可读性，或者您希望在杂志中一展风采，请发送邮件至_mapping@mapletree.com.sg。以上资讯在印刷时均准确无误。

maple^{tree} 丰树

丰树出版

温广荣
陈慧玲
王洁薇
郭懿娴
李莺燕

出版顾问



高级编辑 编辑 资深业务关系经理 其他供稿作者

Ronald Rajan
Dennis Yin
Michele Kho
Francis Kan,
Jo-ann Huang,
Keenan Pereira,
Pamela Quek

版权所有©2025丰树产业私人有限公司。保留所有权利。未事先经出版方书面许可，不得以任何形式或方式(电子、机械、影印、录制或其他方式)复制、在检索系统中存储或转载本出版物的任何部分。

总体而言，这些业绩的取得表明，尽管面临利率上升、地缘政治紧张局势升级，以及全球经济不确定性加剧等挑战性环境，并在持续关税战中或进一步恶化，丰树仍坚定地以严谨和审慎的方式执行我们的业务计划。

多元资产组合，聚焦核心领域

在逆全球化趋势愈演愈烈的环境下，丰树遍及13个市场、经营管理资产规模达803亿新元的多元资产组合，使我们能够更好地应对变幻莫测的全球格局。集团约82%(659亿新元)的经营管理资产规模集中于物流、学生宿舍、办公楼及数据中心四大核心领域。

集团持续加重核心领域布局，聚焦经营业绩提升，精准投向具有增长潜力的重点市场，启动更多高回报开发项目，并通过基金募集及剥离非核心资产，积极推进资本管理。

这些战略重点对于丰树在困难重重的市场环境中推进和拓展业务，持续为利益相关者提供持续稳定回报至关重要。

物流

物流仍是集团最大的资产类别，占集团经营管理资产总额的42%(约337亿新元)。我们对物流领域总体持乐观态度，预计大多数市场对仓储空间的需求将持续增长。

经营业绩

在大多数亚太市场，我们能够将物流资产的出租率保持在较高水平。丰树物流信托旗下位于亚太地区的180项物流资产组合，在本财年未实现96.2%的高出租率，略高于上一财年。此外，集团多个开发项目实现100%的出租率，例如位于澳大利亚的Mapletree Logistics Park — Crestmead二期，以及位于越南的Mapletree Logistics Park Binh Duong 四期和六期。在中国，截至2025年3月31日，丰树中国物流私募基金(MCLIP)旗下物流资产组合承诺出租率达80%，较上年的72%显著提升，表现优于多家主要市场参与者。

在发达市场，我们专注于物流资产的私募基金——丰树美国和欧洲物流私募信托(MUSEL)旗下欧洲资产组合(经营管理资产规模约为16亿新元)持续表现良好，由于租金与通胀挂钩，实现了稳健的房地产收入增长。截至2025年3月31日，集团按经营管理资产规模计算的两只最大房地产私募基金：丰树美国和欧洲物流私募信托和丰树美国物流私募信托(MUSLOG)旗下的资产组合分别为47亿美元(63亿新元)⁵和34亿美元(46亿新元)⁶，在租赁市场整体放缓背景下，仍保持高出租率和强劲的租金调升率。

投资进展

我们持续加大对该资产类别的投资力度，一方面收购优质资产，另一方面显著加快各市场物流开发项目的推进速度。



Verda Park项目位于英国南牛津郡，建筑面积为14000平方米，是一个拥有永久产权、多租户、全新建成的甲级物流设施，集团于2025年2月完成了对该物业的收购。

在亚太地区，丰树成功竞得位于香港特别行政区青衣一幅44318平方米的地块，拟开发为多层现代化物流设施；同时集团还完成了对印度泰米尔纳德邦一幅98500平方米地块的收购，将建设总建筑面积约68700平方米的甲级仓储设施。

在中国内地，集团成功交付13个物流园区，净可出租面积总计达90万平方米。此外，集团于2024/25财年圆满完成印度首个物流开发项目——Mapletree (Hoskote) Logistics Park，同时顺利交付位于越南的Mapletree Logistics Park Hoa Phu 项目。

秉持深化欧洲物流领域布局的战略，集团于2024/25财年下半年正式进军英国物流市场，收购了Derby DC1和Verda Park项目，及位于西班牙的10项物流资产组合。以约3.504亿欧元(约5.086亿新元)⁵的价格收购上述资产后，截至2025年3月31日，集团在欧洲和英国的物流资产组合规模达到约22亿新元。我们将继续积极寻求物流资产收购机会，尤其是在西欧和英国市场。

为实现在美国的长期增长，丰树已制定了物流业务发展战略。2024年12月，我们收购了新泽西州一幅91135平方米的

地块，用于物流开发项目建设，预计将于2025年下半年动工。2024/25财年结束后，集团还收购了伊利诺伊州一幅73289平方米的地块，将开发为优质物流设施。丰树将继续收购更多地块，用于开发项目。

资本管理

2024年4月，丰树成功完成了丰树日本投资私募信托的资金募集，这是我们第三只专注于日本的房地产私募基金，也是第二只日本物流开发私募基金，目标是在全面部署后实现高达1100亿日元(约合10亿新元)⁶的资产管理规模。待丰树日本投资私募信托全部部署完毕后，集团将着手筹备下一只专注于日本的物流开发私募基金。

此外，我们正在推广一只新的物流开发私募基金——丰树新兴增长亚洲物流发展基金(MEGA)，该基金将专注于马来西亚、印度和越南等国内消费驱动型快速增长经济体，但缺乏投资级别的物流设施。丰树新兴增长亚洲物流发展基金包括已完全确定的物流开发资产，竣工后总资产管理规模将高达18亿美元(24亿新元)⁵，预计将于2025年早些时候完成募集。作为越南和马来西亚物流领域的市场领导者，丰树位于各市场经验丰富的本地团队创造了良好的业绩记录。

除基金募集外，丰树还以2.27亿新元的价格将马来西亚和越南三处现代甲级物流资产剥离至丰树物流信托，以支持该房地产投资信托把握亚洲新兴市场的增长潜力。

在发达市场，集团已启动筹备第二只专注于欧洲物流资产的基金，该基金将延续丰树美国和欧洲物流私募信托的成功经验。新基金将在实现足够规模后于适当时机推出，预计将纳入近期在英国和西班牙收购的物流资产。

同样，丰树未来计划在美国以基金募集的方式推出新的美国物流开发信托，该基金将以最新的物流开发项目作为种子资产。随着丰树美国和欧洲物流私募信托旗下美国资产的初始资金募集即将到期，基金管理人已启动资产剥离程序。部分资产剥离的第一阶段已于今年早些时候开始，目标在未来数月内完成。

学生宿舍

学生宿舍目前处于根本性的供需失衡，且此资产类别具有抗风险性，一直是我们的核心领域之一。全球范围内，国际学生入学人



位于英国的学生
住宿项目Student
Castle Brighton.

数持续稳定增长，推动了对优质住宿资产的需求。截至2025年3月31日，集团的学生住宿经营管理资产总规模达53亿新元，其中包括丰树全球学生住宿私募信托(MGSA)管理的约14亿新元(约11亿美元)⁶经营管理资产，该基金即将到期。

经营业绩

本财年，集团持续通过日常租赁工作最大化租金收入，提升运营效率，并改善我们在英国和美国近29000张学生床位的住宿体验。我们已实施多项资产提升计划，以确保我们的物业项目持续为学生提供高品质和价值。资产提升举措包括房间翻新、公共空间焕新，以及增设健身中心等配套设施，以提升居住体验并促进住户的个人成长。

我们对提升学生居住体验的努力获得了认可，丰树于2024年10月在享有盛誉的2024年“Global Student Living Awards”颁奖礼上荣获“Best Private Housing (英国和爱尔兰)”奖项，该奖项基于来自全球逾10万名学生的直接反馈评选产生。除赢得该奖项外，丰树还入围其他五个奖项的最终名单：Best Environmental Management, Best Customer Service, Best Student Broadband, Best Booking Experience and Best Individual Property (Student Castle Cambridge)。

2025/26财年，丰树将继续采取有针对性的资产管理策略，以利用学生住宿资产组合的价值，并保持高出租率，这些资产管理策略包括对2024/25财年收购的部分物业进行全面翻新。

投资进展

在2024/25财年初，丰树完成了一项价值10亿英镑(17亿新元)⁷的战略收购，包括位于英国和德国的31项学生住宿资产组合及

Student Castle)运营平台。该运营平台是英国一个屡获殊荣的高端学生住宿品牌。截至2025年3月31日，这项具有里程碑意义的交易使丰树在英国学生住宿资产所有者排名中从第七位跃升至第四位，并获得了对扩大学生住宿业务至关重要的自主运营能力。此后，丰树已将部分原由外部机构管理的英国学生住宿物业纳入该全新运营平台，这将帮助丰树实现成为英国学生住宿资产所有者兼经营者的目标，提升资产运营效能。未来，我们还将探索将集团美国资产实现自主运营。

为巩固集团在学生住宿领域的领导地位，丰树一直在考虑将学生住宿业务拓展至需求旺盛，但供应存在结构性短缺的新市场，包括澳大利亚和欧洲大陆部分优质市场(如西班牙)。此外，我们正在探索全新开发和重新开发学生住宿项目的机会，并已开始在美国寻找相关机会。

资产管理

为了兑现向投资者返还资本，丰树全球学生住宿私募信托于2024/25财年成功剥离五项资产：包括位于美国的四项资产(13th & Olive, Cottages of San Marcos, Cottages of Boone and Lofts at City Center)及位于英国的一项资产(Cambridge Terrace)。2024/25财年结束后，丰树全球学生住宿私募信托进一步剥离了两项位于苏格兰的资产(Beaverbank Place和Firhill Court)，并正持续推进对其在英国和美国剩余资产的剥离工作。

与此同时，集团正筹备拟于2025/26财年推出一只专注于学生住宿资产的基金，该基金将涵盖在本财年初完成收购的优质英国学生住宿资产，经营管理资产总额不低于5亿英镑(8.648亿新元)⁵。

“

这些业绩的取得表明，尽管面临利率上升、地缘政治紧张局势升级，以及全球经济不确定性加剧等挑战性环境，丰树仍坚定地以严谨和审慎的方式执行我们的业务计划。”

邱运康先生

集团总裁

办公楼

在印度、越南以及部分欧洲市场等主要门户市场，随着更多员工重返办公场所，我们观察到对优质办公楼，尤其是核心地段办公空间的需求持续增长。相比之下，受居家办公持续盛行和混合办公模式日益普及的影响，叠加借贷成本高企及资本化率上升导致估值承压，澳大利亚和美国的办公空间需求依然低迷。尽管中短期内，我们对办公楼市场持审慎态度，但集团仍看好印度与越南办公楼市场的发展潜力，并持续加大投资布局。

经营业绩

新冠疫情过后，印度办公楼租赁市场呈现出强劲复苏态势。集团在孟买、浦那、班加罗尔和钦奈等一线城市与加拿大养老基金亿万豪剑桥(Ivanhoe Cambridge)共同持有的办公资产，直接受益于该国蓬勃发展的办公楼资产市场。集团旗下的资产组合(位于班加罗尔的Global Technology Park和位于钦奈的钦奈国际资讯城)实现了88%的高出租率，并因本财年签署多项新租约，取得了约38.5%的加权平均租金调升率。

随着欧洲远程办公日益减少，集团旗下专注于办公楼资产的私募基金——丰树欧洲收益私募信托(MERIT)通过有效的资产与投资组合管理策略，截至2025年3月31日，实现了91.4%的高出租率和21.2%的租金调升率。作为英国领先的商业园项目，Green Park同样成功签订多项新租约，并获得多家现有租户的续租承诺。

在其他受远程办公影响的市場，丰树通过积极主动的资产管理策略成功缓解了不利环境的挑战。在美国，丰树对位于德克萨斯州的Galatyn Commons项目和位于北卡罗来纳州的8 Pack项目实施了多项资产提升计划，以改善这些物业的外观和提升市场竞争力。

这些资产隶属于丰树美国收益商业私募信托(MUSIC)，在资产提升计划的有利支持下，这些资产在2024/25财年成功签署40000平方米的租约。

投资进展

丰树进一步深化了在印度办公楼领域的布局，已收购一幅位于班加罗尔的地块，并计划在该地块开发Global Business City项目。竣工后，该新建办公楼将在占地153780平方米的土地上，提供总净可出租面积达743224平方米的办公空间。我们位于印度孟买和浦那的甲级办公楼开发项目分别是Vikhroli Business City和Global Business City，目前两个项目施工进度顺利，后者预计于今年竣工。这些开发项目的完成将标志丰树正式进驻孟买和浦那两大办公楼市场。届时，我们将持有分布于印度四个城市的五项资产，拥有办公空间约160万平方米。

同样，鉴于越南办公楼领域长期前景持续向好，丰树在河内收购了一幅地块，拟打造约9.2万平方米的甲级办公楼综合体，包含零售配套设施。

资本管理

面对严峻的市场环境，丰树一直在积极探索资本解决方案，以管理集团在澳大利亚、欧洲和美国专注于办公楼资产的基金。集团持续为上述基金的流动性需求提供支持，使基金管理人能够专注于高效的投资组合及资产管理，以提升经营业绩，相关措施包括为租户激励措施提供资金支持，及对部分资产提升计划进行投资，从而使基金能够在办公楼市场周期进入复苏阶段时做好准备。

作为集团资本循环举措的一部分，我们在2024/25财年完成了多项办公楼资产的战略出售，包括：丰树泛亚商业信托(MPACT)旗下位于新加坡的丰树安顺大厦⁸、位于英国伦敦的Derry Park、位于日本东京的TF Nishidai，以及位于新加坡的20 Harbour Drive。

在2025/26财年，我们寻求通过更多基金募集引入新合作伙伴，继续扩大在印度的商业版图。

数据中心

数据中心资产受到云计算、电子商务和人工智能等长期宏观驱动因素的支撑，仍保持快速增长和抗风险性。目前，集团大部分数据中心资产由丰树工业信托(MIT)持有，但我们亦计划在全球范围内寻求新的机会以拓展该资产类别的规模。2024年7月，我们成立了一个专门业务部门，负责管理集团全球资产组合中数据中心的投资、开发和管理。

经营业绩

我们的数据中心业绩表现优异，丰树工业信托旗下位于北美的数据中心资产组合的平均租金从2023/24财年的每月每平方米2.44美元，增至2024/25财年的每月每平方米2.47美元。此外，丰树工业信托在日本的首个数据中心——Osaka Data Centre的第三期和最后一期装修工程分别于2024年6月和2025年5月竣工。

投资进展

2024年10月，丰树工业信托以145亿日元(约1.298亿新元)⁹收购了日本一处拥有永久产权的综合用途设施，并有可能会将其改建为全新数据中心。丰树位于香港特别行政区粉岭的首个数据中心开发项目施工进展顺利，2025年2月已完成主体结构封顶。凭借其高规格设施及邻近中国内地的战略位置，该开发项目已吸引运营商和终端用户的潜在兴趣，预计将于2025年下半年竣工。

鉴于对数据中心的整体需求激增，以及在各市场快速增长，该行业有望持续扩张。丰树将继续寻求机会，在重点市场拓展业务版图，并实现业务多元化布局。

预计2025年欧洲数据中心容量将创历史新高，新增容量将达937兆瓦，同比增长43%。受计算能力和数据存储需求旺盛、供不应求、理想的财务回报，以及对人工智能日益增长的关注推动，投资者对该资产类别的兴趣将保持强劲。丰树在欧洲的重点布局既包括成熟的核心市场，也包括米兰和马德里等快速崛起、具有强劲回报潜力的市场。

同样，在亚太区域，丰树将聚焦日本等成熟市场，同时积极拓展韩国等快速发展的新兴市场。我们的整体战略基于对需求基本面的谨慎判断，和深思熟虑的市场定位，以确保与我们的投资原则保持一致。我们始终对部分市场及特定细分领域可能出现的供应过剩风险保持警觉，并继续采取优选策略进行资本部署。

将可持续发展理念融入业务价值链

作为一家全球性房地产企业，我们深知构建富有弹性和可持续性业务的重要性，并致力于将可持续发展理念融入投资、开发及运营决策过程，以实现为各利益相关者创造长期价值。

为了达成“到2050年实现净零排放”目标，集团制定了净零排放路线图，明确各业务部门的脱碳路径，重点通过设计解决方案减少运营碳排放，并推动向可再生能源的转型。此外，我们建立了隐含碳框架，并设定了到2030年将隐含碳排放强度降低30%的目标，以指导开发项目的脱碳工作。集团很高兴地宣布，截至2025年3月31日已获得80亿新元绿色和可持续融资，以支持和推进我们的净零排放与可持续发展进程。



位于印度班加罗尔的Global Business City是一个全新开发的办公楼开发项目。



2024年10月，丰树工业信托完成了对日本一处永久产权综合用途设施的收购，该资产具备改建为全新数据中心的潜力。

自2008年启动绿色建筑认证计划以来，我们已获得800多项绿色建筑认证和评级，并于2022年设定了为所有在建的新项目获取绿色建筑认证的目标。该目标已于2024/25财年实现，所有新开发项目均获得绿色认证。

基于绩效标准招聘、晋升与奖励员工始终是集团的重点工作。截至2025年3月31日，女性在集团高级管理职位中占比54%。我们的丰树物流信托因履行多样性标准的优异表现，于2025年入选“新加坡董事会多元化指数”。

为回馈社会，集团在2024/25财年向企业社会责任事业投入180万新元。

未来，我们将坚定不移地履行可持续发展承诺，并将持续在我们业务运营所在的社区创造积极成果。

致力于创造长期价值

风云变幻的全球地缘政治和经济格局给企业带来了诸多挑战。尽管如此，集团在多个重点市场的核心领域依然发现增长机遇。作为奉行长期主义的房地产资本管理者，我们将应对不确定的环境，并发挥自身优势，以实现丰树第四个五年规划目标。我们的业绩记录证明了集团具备调整投资、开发和经营决策，以应对市场挑战的能力。

我们的首要任务是实现现有资产的卓越运营，同时继续为未来价值创造而努力。展望未来，集团将致力于加强与志同道合的资本伙伴在新基金和资金募集方面的合作，并持续加大对多个具有长期增长确定性的资产类别和市场的投资力度。我们感谢利益相关者的持续信任和支持，亦将继续坚定不移地促进长期可持续增长。

- 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 包括位于新加坡的办公楼20 Harbour Drive 和位于日本服务公寓Oakwood Suite Yokohama。
- 3 经营管理资产比率指托管经营管理资产与自有经营管理资产之比，用于衡量资本使用效率。
- 4 包括由丰树产业私人有限公司(MIPL)资产负债表、房地产私募基金和房地产投资信托持有的开发项目，以及住宅类房产。
- 5 基于2025年3月31日汇率。
- 6 基于基金设立当日汇率。
- 7 基于2024年3月31日汇率。
- 8 丰树泛亚商业信托以7.75亿新元完成了出售丰树安顺大厦的增值性资产剥离交易，较截至2024年3月31日该物业项目最新的独立估值7.65亿新元实现了1000万新元的溢价，较最初购入价格6.8亿新元实现了9500万新元的收益。
- 9 基于1新元=111.74日元的示例汇率。丰树工业信托在该物业项目中拥有98.47%的实际经济权益，其余1.53%由丰树产业私人有限公司持有。

稳固根基 助力 稳健发展

尽管身处贸易关系紧张和风云变幻的经济环境，丰树位于中国的物流投资组合依然保持强劲韧性，这得益于中国国内需求旺盛、我们的资产拥有多元化的租户组合，以及长期的合作伙伴关系，为集团的稳步增长奠定了基础。



随着地缘政治紧张局势的加剧和全球供应链持续面临重构，房地产投资者和物流运营商正在重新调整战略，以应对日益支离破碎的贸易环境。对于丰树而言，在中国市场实现长期稳定与持续增长的关键在于规模化、多元化，以及坚定不移地关注国内消费。

2025年初，美国对中国商品加征的新一轮关税再次引发了业界对长期贸易僵局的担忧。然而，在谈判持续进行期间，包括针对中国在内的大多数互惠关税均获得了90天暂停，在一定程度上缓解了紧张局势。但在2025年7月，美国总统特朗普宣布自2025年8月1日起对进口铜加征50%的关税，理由是出于对涉及电动车、半导体和清洁能源基础设施等领域的国家安全问题的担忧，此举导致贸易不确定性再次升温。突如其来的涉铜关税突显了美国贸易政策的不确定性，继续令企业看不清未来方向。

在面临外部不确定的同时，中国经济发展势头正遭受房地产行业放缓、消费者信心保持谨慎，以及持续供应链结构重组的多重考验。2025年4月，中国的采购经理人指数 (PMI) 从前一个月的50.5%降至49%，这个数据清晰地表明了制造业所面临的关税压力。

丰树中国区域首席执行官吴财文先生表示：“短期内，美国关税可能会增加企业成本和不确定性，进而影响全球贸易趋势。尽管关税带来了挑战，但中国的经济前景依然健康，这得益于政府持续推动的刺激政策、庞大的国内需求、稳固的制造业基础，以及科技与创新带来的新增长动力。中国的经济和我们的租户企业都具备良好的适应和成长能力。”

制造商已经开始重新评估其运营和成本结构。吴先生补充道：“针对关税波动，制造企业预计将调整其供应链，重新配置生产，并尽力控制成本。然而，他们面临的挑战和采取的调整，亦可能对全球经济增长和竞争力产生长期影响。”

随着最新的关税措施给生产网络带来压力，许多跨国公司再次评估“中国+1”战略，即在中国以外的其他国家也开展业务，以多元化业务布局。但事实证明，与先前的举措相比，这些举措更为复杂。

许多企业没有退出中国，而是选择性地多元化投资，因为它们认识到中国在全球供应链中的作用，特别是在高价值制造业。这为拥有强大本地网络的物流供应商带来了机遇。

政策支持与中期乐观预期

中国政府已经宣布了一系列旨在提振经济活动的刺激措施，以度过难关。这些措施包括将政策利率下调10个基点、将银行准备金率下调50个基点，以及向股市提供8000亿人民币的支持工具。值得一提的是，在政府定向补贴和支持措施的推动下，二、三线城市的消费者信心表现出更强的复原力。

吴先生表示：“政府接连出台的刺激政策、大规模且不断增长的内需基础、坚实的制造业生态系统，以及来自科技与绿色能源等领域的新增长引擎，均为中国提供了支持。”

这些措施已经改善了流动性和消费者信心，对物流行业而言，这是一个好兆头。吴先生补充道：“依赖租户偿付能力和零售需求的物流企业将间接受益于这些财政和货币工具。”

第三方物流供应商正在扩展其仓储设施，以配合政府补贴措施和满足对可靠、高效配送的更高需求。与此同时，电子商务运营商正在增加产能，以支持不断增长的在线销售额，特别是在家电和电子产品领域，这突显了电子商务行业的适应性和长期潜力。

物流需求保持稳定

对于丰树而言，我们正密切关注这些宏观变化。尽管2025年第一季度的租赁业务保持稳定，但我们对于总体前景持谨慎态度。美国新一轮关税的出台为经济环境施加了新的不确定性，促使中国政府推迟出台进一步的刺激措施，以评估关税的潜在影响。政府的观望态度，再加上对房地产市场疲软、通货紧缩压力和中期失业率的担忧，令企业信心承压。因此，一些重要租户正在重新审视扩张计划，并可能推迟未来的租赁决策，直到形势更加明朗。



丰树余姚产业园。

丰树的物流物业战略性地分布于一线和二线城市，以及其他主要物流门户城市，包括上海、北京、广州、杭州和成都等，这些城市均是人口增长强劲、零售业活跃的枢纽城市。丰树的租户包括大型电子商务公司、第三方物流供应商和专注于服务国内市场的消费品分销商。

通过多元化保持投资组合的抗风险性

丰树在中国的核心优势之一是其能够随着市场趋势的变化不断调整。2024年，集团采取了主动措施，有意识地减少了对光伏物流租户的依赖，当时该行业正面临着生产过剩和出口受阻等困境，继而转向消费品和医疗保健等本地需求较强的行业租户，从而稳固了整体租户基础。

租户多元化与资产质量相辅相成。集团的设施均为现代化且高规格的甲级仓库，旨在满足当今快速发展的供应链的需求。租户亦可受益于仓储设施具备的优越的连通性、高效的布局和毗邻人口中心的地理位置，这些因素在日益依赖电子商务和快速履约的市场中均至关重要。

随着人口增长和消费信心的提升，二线和二线以下级别城市正在引领零售行业的扩张。零食和快速消费品领域的租户创造了稳健的业绩，尤其是在中国农历春节期间，这主要得益于消费信心及巨大的市场潜力。这些趋势进一步强化了区域配送网络，进而巩固了集团在高增长地区的战略地位。

“尽管关税带来了挑战，中国的经济前景依然健康，这得益于政府持续推动的刺激政策、庞大的国内需求、稳固的制造业基础，以及由科技与创新带来的新增长动力。中国的经济和我们的租户企业都具备良好的适应和成长能力。”

吴财文先生
区域首席执行官，中国区

中国物流行业新趋势

- **零售仓储:** 物流供应商正在从大型郊区枢纽转向城市或近郊的配送中心，以满足电子商务对更快速配送的需求。这一转变得益于微型自动订单履约中心技术。
- **技术整合:** 自动化、机器人和人工智能技术正在提高仓库生产效率，并减少对人工的依赖。
- **可持续性发展:** 租户和投资者都在推动绿色认证资产和碳减排策略。
- **内陆增长枢纽:** 在政府主导的基础设施升级战略的推动下，西安、成都、昆明和乌鲁木齐等城市正逐步成为中国西部的物流门户城市。

支持租户渡过波动期

丰树积极主动地维护与客户的关系是我们的优势之一。公司不会采用一成不变的方式，而是与重要客户紧密合作，为其提供能满足他们不断变化需求的租赁模式。

吴先生表示：“消费者的偏好瞬息万变，我们的物流解决方案也需要与时俱进。我们能够量身定制入驻和退场条款，提供租金优惠，并支持季节性扩租，这些措施均有助于租户管理其运营和财务风险。”

在双十一购物节等中国大型电商活动期间，仓储需求往往会激增，因此这种响应能力尤为重要。丰树能够满足这些需求，进而加强了其作为租户合作伙伴的地位，而非仅仅是业主。

全球协同，区域优化

丰树遍及全球的平台还为租户提供了更多供应链选择，在地缘政治局势不确定性日益加剧的背景下，此优势变得愈加具有吸引力。

集团的资产遍布东南亚和欧洲，通过提供备选仓库位置、促进区域分销网络和支持跨境多元化，帮助租户优化其供应链。

像京东和菜鸟等重要租户已经开始利用丰树的区域网络来调整其配送策略。通过在中国境内外为租户提供可升级的物流支持，丰树增强了与租户的合作伙伴关系，并提升了租户忠诚度。

维持与重要租户的长期关系是丰树中国为客户提供支持的另一方式。吴先生表示：“我们与重要租户保持长期和密切的合作关系。”

这种合作关系使我们能够为国内消费的潜在增长做好准备，不仅是在一线城市，还包括具有庞大人口基数的二线城市。”

丰树已经看到，在中国政府的刺激政策和旨在拉动国内消费的方向补贴（如6.18购物节）的推动下，其重要租户对物流空间的需求有所增加。

应对挑战，把握机遇

未来依然不乏挑战。中国房地产行业的持续低迷可能会通过负财效应抑制消费需求，而持续的出口疲软可能会导致产品过剩并转向国内市场，进而导致价格下降。吴先生提醒道：“如果更多的出口产品被转而内销，则这些产品可能会加剧国内价格的通货紧缩压力。这是我们正在密切关注的问题。”

尽管如此，丰树采取的立足于长期关系、运营灵活性和战略性资产选择等方式，已在过去的周期中证明了其韧性，且正继续指导着集团如今的决策。通过与租户保持密切关系、适应消费趋势，并在区域之间进行多元化布局，集团已做好准备，应对目前的环境。



丰树扬州综合产业园。

直面垃圾危机

随着全球消费加速增长，在对抗不必要浪费的过程中，每一个有意识的选择都至关重要。



上图：纪录片《Wasted》探讨粮食浪费危机对亚洲的影响，以及如何通过微小行动带来有意义的变化。

左图：《Wasted》放映会的参与者获赠临近最佳食用期的零食，该举措旨在强调，许多类似食品在妥善保存的情况下仍可安全食用。

预计到了2030年，东南亚每年将产生超过三亿吨垃圾，成为全球第五大垃圾制造区。其中很大一部分垃圾是塑料，这是一种几乎无法降解的材料，需要20到500年的时间才能分解，即便如此，塑料也不会完全消失，只会变得越来越小。

塑料一旦暴露在阳光下，会释放有毒气体，并将有害化学物质渗入水道。这些有害化学物会污染河流和海洋，危害海洋生物，分解后微塑料将进入我们的食物链。

食物浪费是另一项重大问题。每天有数百万吨的食物被丢弃，并在分解过程中释放出强效温室气体——甲烷。而受污染的食物塑料包装最终也无法回收。

焚烧垃圾并不是一种洁净的解决方案。焚烧过程会释放温室气体和有毒烟雾，可能会增加荷尔蒙紊乱和癌症等健康问题的风险。同样，将垃圾送入垃圾填埋场也存在诸多问题，因为这种处理方法不仅大量消耗土地资源，还带来长期的环境风险，包括地下水被污染、甲烷积聚和生态栖息地被破坏。

面对如此深远的影响，个人如何行动才能助力扭转局势呢？

呼吁众人拾柴

为响应2025年4月22日的“地球日”，丰树在新加坡丰树商业城的集会大厅——

礼堂放映了获奖纪录片《Wasted》。该纪录片由电影制作人Fraser Morton先生执导，并由Eco-Business公司制作，重点讲述了亚洲地区日益严峻的垃圾危机，以及实施有效回收解决方案所面临的挑战。

此次活动吸引了超过180名丰树员工、租户和受邀嘉宾参与，并设有一场专题座谈会，邀请到了两位可持续发展倡导者分享与交流，他们是：Plastify董事李文坡先生以及MoNo Foods联合创始人许星玲女士。



左图：一位观众展示着整齐折叠的塑料袋，并强调他习惯将塑料袋随身放于钱包里，方便日常使用。

Plastify运营着新加坡首个塑料回收社区创客空间，在这里，废弃塑料可被重新利用制成家具、家居用品和企业礼品。Plastify还举办教育工作坊，推广循环再用的理念。“循环再用”的概念源于循环经济，在这个系统中，不再轻易丢弃资源，而是循环使用、回收或再利用，从而减少垃圾的产生并延长资源的使用寿命。

异曲同工，MoNo Foods通过重新分配临近或刚过最佳食用期的包装食品，来应对食物浪费问题，减少不必要的丢弃并支持食品安全。

丰树集团可持续发展副总监王雅仪女士主持座谈会，讨论聚焦回收过程中面临的现实障碍，并强调了提升公众意识和推动行为改变的重要性。观众们积极回应并提出有深度的问题，许多人表示影片所传达的信息引起他们强烈的共鸣。

塑料难题

值得一提的是，李先生澄清了一个常见误解，即并非所有塑料都可回收。日常用品中常见的七种塑料类型中，通常仅接受并回收1号、2号、4号和5号的塑料（详见右侧信息栏）。而标有树脂代码3号（PVC）、6号（聚苯乙烯，通常被称为“泡沫塑料”）和7号（混合塑料或未知塑料的统称）的塑料通常不可回收，原因是它们的化学成分较为复

杂。李先生补充道：“尽管从技术上来说，塑料袋是可以回收的物品，但大多数回收商都不接收塑料袋，因为塑料袋会堵塞处理的机器。”

更复杂的问题在于，制造商通常偏好使用原生塑料，特别是PET（1号），因为这类塑料耐用、透明度高且经济实惠。相比之下，再生塑料的质量往往会下降，而且可能色泽偏黄，因此不适合将其用于制作优质包装。李先生解释道：“再生塑料的投资回报率并不具有吸引力。大多数消费者不愿意喝装在黄色瓶子里的饮料。从商业角度来看，使用原生塑料更具吸引力。”


应对食物浪费

为了开启关于食物浪费的讨论，许女士分享了临近或刚过最佳食用期的零食和罐装饮料，其中许多仍然是完全安全且可食用。她解释道：“如果保存条件良好，通常在最佳食用期过后两到三个月内，食物仍然可以食用。”

然而，她提醒不要食用过期的易腐食品，如新鲜肉类或乳制品。“如果闻起来或看起来变质，就不要食用。”

许女士还强调了食物浪费对环境造成的影响。当有机物分解时，分解过程会释放比二氧化碳更高效的温室气体——甲烷。她

了解塑料编号的真实含义

-  **#1 PET** (聚对苯二甲酸乙二醇酯)
 - 用途: 饮料瓶、食品包装
 - ✓ 可安全回收
-  **#2 HDPE** (高密度聚乙烯)
 - 用途: 玩具、奶瓶、洗涤剂瓶和油瓶
 - ✓ 可安全回收
-  **#3 PVC** (聚氯乙烯)
 - 用途: 管道、塑料标签
 - ✗ 可由于含有有害添加剂，很少被回收利用
-  **#4 LDPE** (低密度聚乙烯)
 - 用途: 购物袋、泡沫托盘和容器
 - ✓ 可安全回收
-  **#5 PP** (聚丙烯)
 - 用途: 酸奶杯、厨具、“可微波加热”容器
 - ✓ 可安全回收
-  **#6 PS** (聚苯乙烯)
 - 用途: 一次性泡沫杯、餐具和食品容器
 - ✗ 难以回收
-  **#7 其他** (混合塑料)
 - 用途: 多种材料或未知塑料
 - 回收情况取决于当地回收能力

资料来源: Advance Recycling, 欧绿保 (新加坡)

补充道：“有些食物含有液体，使其更难被妥善分解。”

激发改变

纪录片中的一些画面，例如印度贫困社区居民生活在堆积了大量有毒垃圾的填埋场旁，深深触动了许多观众的内心。丰树集团发展管理执行行政助理Rita Khoo女士表示：“看到人们生活这样的环境中，会让人反思自己的消费习惯。”

丰树工业营运高级执行员陈佳雯女士也同样被触动。她表示：“我从未意识到人们所面临的情况。从今以后，我一定会尽量减少使用塑料制品。”陈女士还表示，她希

左图: MoNo Foods联合创始人许星玲女士与座谈会参加者就可持续食品替代品展开对话。



从左至右: MoNo Foods联合创始人许星玲女士、Plastify董事李文坡先生及主持人丰树集团可持续发展副总监王雅仪女士，参加放映后的讨论。

望未来能有更多具奖励机制的回收计划，例如归还可回收容器可获得小额奖励。

对Khoo女士来说，这部电影的信息强化了她早已付诸实践的环保行动。她分享道：“我在购物时通常会自备袋子，避免使用塑料袋。如果忘了带，我就直接拿着物品或把它们放到我的手提包里。”

Khoo女士呼吁加强公众教育，让大家了解如何正确使用新加坡国家环境局提供的蓝色回收桶。这些回收桶通常放置在公共住房和私人住宅区，但常常被误用，许多回收桶被不可回收物品和食物垃圾污染。她表示：“经常看到人们往回收桶里扔各种垃圾，这种行为完全破坏了回收的初衷。”

教育是改变习惯的关键

两位座谈会嘉宾一致认为，公众教育对于改善垃圾管理至关重要。其中一个关键挑战便是污染问题，当不可回收物品或脏污物品被丢进回收桶时，整批回收物就因此变得不适合处理，破坏了原本用心良苦的努力。

新加坡的国内回收率目前仅为12%，是十年来的最低值。按照这个回收率，新加坡唯一的垃圾填埋场——实马高垃圾填埋场预计将于2035年达到饱和。许女士表示：“每个人的努力都非常重要。有许多蓝色回收桶没有被妥善利用。我们知道这些回收桶的存在，但我们未能有意识地正确回收。”

尽管如此，她仍保持乐观态度。她补充道：“看到越来越多的公司采纳绿色经营方式，这个现象令人鼓舞。无论是通过回收、减少垃圾，还是发起可持续发展倡议，这些举措都是朝着正确方向迈进。”

李先生对此表示认同。他表示：“我并不关注塑料垃圾的绝对数量，因为我知道那是无止尽的。我反而更重视教育工作，尽可能四处走访，去提升公众对七种塑料类型的认识，以及了解哪些可以回收，哪些不能回收。”

对于两位嘉宾来说，任何思维上的转变，无论多么微小，都代表着在迈向更加可持续未来征程中的一大进步。

减少垃圾的六个实用方法

-  **1 清洗可回收物品:** 在将可回收物品放进回收桶之前，确保已被冲洗干净，且没有食物或液体残留。
-  **2 选择可重复使用的物品:** 将一次性塑料袋、餐具和瓶子替换为可重复使用的替代品。
-  **3 修理、捐赠和再利用:** 修复损坏的物品，捐赠不需要的物品，并尽可能再利用此类物品，从而延长产品使用寿命。
-  **4 负责任地回收电子垃圾:** 将废旧电子产品丢弃到指定的电子垃圾回收点。
-  **5 购物时减少浪费:** 光顾零垃圾商店。自带容器并购买不加包装的物品，减少包装废弃物。
-  **6 堆肥有机垃圾:** 使用家庭堆肥系统处理食物残渣，减少填埋场的垃圾。

图片提供: 丰树产业

用镜头记录生活

在丰树的鼎力支持下，旅居巴黎的新加坡摄影师张玉卿女士在怡丰城举办了名为《两条河》的特别摄影作品展。



上图：《两条河》摄影作品展在安德逊桥上开幕。



漫步在新加坡怡丰城的滨水走道和西南大道上的游客们，受邀欣赏了由新加坡著名摄影师张玉卿女士呈现的《两条河》摄影作品展。该摄影作品展于2025年6月4日至7月4日在怡丰城举行，展出了新加坡河及法国巴黎塞纳河的生动照片，这两条河流都蕴含着丰富历史与象征意义。张玉卿女士通过她的双重文化背景和多样的个人经历，在这两条河流之间找到了诗意的相似之处，并探讨这两条河流如何塑造了她自己的生活、记忆和梦想。

《两条河（第二部分）》摄影作品展的开幕仪式于2025年6月6日举办，新加坡文化、社区及青年部兼人力部政务部长迪内希先生、丰树集团主席郑维荣先生，以及法国驻新加坡大使马纪樵先生共同主持了开幕仪式。

右图：（从左至右）丰树集团首席企业官温广荣先生、丰树企业社会责任委员会成员兼丰树泛亚商业信托管理有限公司独立非执行董事郑传勋先生、丰树集团总裁邱运康先生、法国驻新加坡大使马纪樵先生、特邀嘉宾新加坡文化、社区及青年部兼人力部政务部长迪内希先生、摄影师张玉卿女士、新加坡国家文物局局长章慧霓女士以及丰树集团主席郑维荣先生，参加在怡丰城西南大道举办的《两条河（第二部分）》摄影作品展。



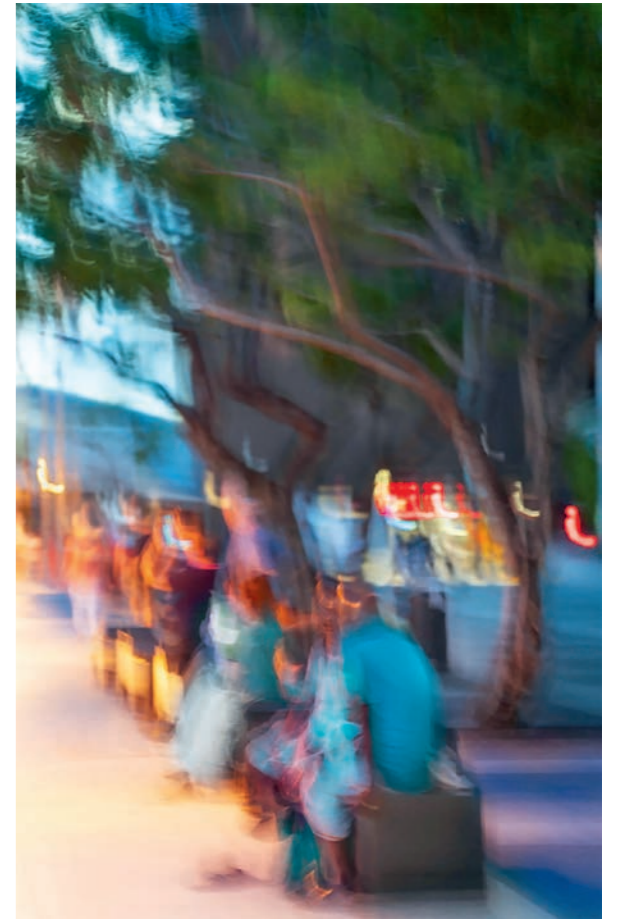
上图：怡丰城户外展览空间鸟瞰图。



图片提供：丰树产业、FurNomenon摄影及©张玉卿



左图：新加坡驳船北码头，2024年 © 张玉卿



上图：新加坡莱佛士坊栈桥，2023年 © 张玉卿



上图：巴黎伏尔泰滨河路，2023年 © 张玉卿



左图：新加坡驳船北码头，2024年 © 张玉卿



右图：（从左至右）法国驻新加坡大使马纪樵先生、摄影师张玉卿女士以及新加坡文化、社区及青年部兼人力部政务部长迪内希先生，在怡丰城户外空间展出的艺术作品前合影。

与法国的渊源

截至2025年3月31日，丰树在法国的业务包括17项物流资产，由丰树美国和欧洲物流私募信托（MUSEL）持有。

用艺术纪念外交

2025年4月23日至5月31日，怡丰城的展览展示八张新照片，以及首次亮相于安德逊桥（作为新加坡国家纪念碑，也是连接新加坡行政文化区与历史河畔的标志性建筑）上的60张系列照片。为庆祝新加坡与法国建交60周年，在早些时候，法国大使馆在“vOilah! 法国-新加坡艺术节”中举办了展览活动，并且该展览活动得到了新加坡文化、社区

及青年部、国家艺术理事会、国家公园局和陆路交通管理局的大力支持。丰树是此次活动的钻石级合作伙伴。

丰树集团主席郑维荣先生表示：“通过支持多样化的活动，以及赞助像《两条河》这样的摄影作品展，我们致力于拉近艺术与社区之间的距离。丰树期待进一步深化对艺术界的支持，加强社区联系，弘扬我们艺术家的无限创造力。”

吸引更多社区参与

通过在新加坡最大的购物场所怡丰城举办《两条河（第二部分）》展览，丰树将张玉卿女士的精彩作品介绍给了更多观众。艺术家还在港湾图书馆举办讲座，分享了她的创作历程，进一步增加了游客的参与感。此外，受展览启发而举办的儿童艺术比赛，激励年轻参与者探索自己的创造力，并加强他们与艺术的连接。获胜者有机会赢得最高200新元的怡丰城电子代金券，以鼓励他们的成果。

右图：林肖恩博士（左三）与参与者分享其对本地生物多样性的见解。

探索城市“绿洲”

导游向来自丰树商业城社区的参与者介绍了亚历山大区的自然栖息地。

距新加坡丰树商业城咫尺之遥的柏莱雅溪红树小径和武吉慈明港景径，是海洋生物繁衍生息的重要生态区。为了深入了解该区域的岩石海岸、郁郁葱葱的红树林和海岸森林，25名自然爱好者参与了由热带雨林生态学家林肖恩博士导览的免费游览活动。

这场历时两小时的午后游览活动于2025年2月19日举行，吸引了来自丰树商业城社区成员参与，他们领略了亚历山大区的自然环境。新加坡南洋理工大学亚洲环境学院高级讲师、新加坡自然学



会前会长林博士重点介绍了柏莱雅溪红树小径多元栖息地的生态意义。在武吉慈明港景径，他对沿海线海洋生态系统进行了深入浅出的讲解，使这次游览成为一次寓教于乐的生态探险。

关爱环境

丰树对环境可持续发展的承诺不仅限于打造绿色建筑。作为企业社会责任的一部分，集团通过各种活动与社区互动，培养生物多样性意识，并鼓励环保的生活方式。

年轻人视角

在欢庆新加坡建国60周年的城市写生营活动中，后起之秀们为丰树商业城带来了生命力。

你能在周围环境中发现哪些形状? 超过20位年轻艺术家于2025年3月20日参加了这场城市写生营活动。在经验丰富的写生导师Hanna Esa和卢芳楷的指导下，参与者首先学习了在环境中识别基本形状，然后再将这些基本形状巧妙地组合成素描作品。

这些年轻的创作者们进一步添加了生动的色彩和有趣的细节，活灵活现地展示他们眼中的丰树商业城。最后，写生营举行了分享会，参与者展示了他们的作品。

作为丰树支持艺术的企业社会责任的一部分，同时欢庆新加坡建国60周年，丰树组织的此次活动为孩子们提供了一个富有意义的平台，让他们在探索创造力的同时，也提高了对建筑环境的欣赏能力。



上图：写生导师Hanna Esa正与年轻艺术家们互动。

传统文化再次回归

娘惹文化在丰树商业城亮相，令观众大饱眼福。

右图：Peranakan Sayang合唱团的演出成功吸引了观众的目光，现场还设有精彩的幸运抽奖活动，为音乐会平添乐趣。



下图：当Peranakan Sayang表演一首耳熟能详的民谣时，观众们齐声高唱、拍手欢呼、尽情起舞，现场洋溢着欢乐和怀旧的氛围。



上图：Peranakan Sayang合唱团成员与新加坡国家文物局局长章慧霓女士（左四）、丰树工业信托管理有限公司独立非执行董事翁郭雪梅女士（右四）合影。



SG 60 2025年4月26日，文化艺术团体PERANAKAN SAYANG在新加坡丰树商业城上了一场充满活力的演出。名为《Something Old, Something New!》的音乐会历时一小时，分为两个场次进行，同时也是丰树庆祝新加坡建国60周年系列活动的一部分。

观众们欣赏了一系列精彩纷呈的曲目，包括脍炙人口的土生华人经典曲目和著名民谣，如《Rasa Sayang》、《Di Tanjong Katong》和《Bengawan Solo》。经过现代编曲重新演绎，这些令人耳熟能详的民谣唤起了年轻观众温馨的回忆，而焕然一新音乐编排也令年轻观众耳目一新，激发了他们对本土独特文化的兴趣。这是Peranakan Sayang合唱团继2023年在丰树商业城献上首次演出后，呈现的第二场专场音乐会。

丰树集团主席郑维荣先生表示：“Peranakan Sayang的演出总是能激发我们丰树商业城观众的欢乐与共鸣。他们的回归再次体现了丰树通过扩大艺术普及来丰富社区文化的承诺。”



上图：泰国驻新加坡大使馆公使兼副馆长Chonlatee Chanrachakul女士（左五）、丰树物流开发区域首席执行官黄洁女士（右五）、新加坡亚洲文明博物馆与土生文化馆馆长温俊玉先生（右四）与Peranakan Sayang合唱团成员合影。

Peranakan Sayang公司创办人温成昌先生分享了他们在丰树商业城演出的喜悦之情，他表示：“感谢丰树的支持，使我们得以举办Peranakan Sayang音乐会。丰树为我们提供了一个平台，让我们以创新和欢快的方式展示峇峇娘惹文化，同时将社区居民聚集在一起，共同享受这个充满文化乐趣和欢庆活动的下午。”

更多文化盛宴

配合音乐会的举行，现场还举办了土生华人物品集市，让参与者有机会选购充满文化风情的手工艺品、纪念品，以及美味的娘惹小吃。





上图：“丰树-新加坡义安理工学院编程马拉松2025”得到了来自多所中学和高等院校学生的热烈参与。

培养学生的创新能力

“丰树-新加坡义安理工学院编程马拉松2025”为学生提供了在不断发展壮大的世界中茁壮成长所需的基本技能。

心理健康与可持续发展成为了“丰树-新加坡义安理工学院编程马拉松2025”的重要主题，学生们在竞赛中提出了创新解决方案，以应对现实世界中的挑战。此次大赛由义安理工学院的技术、创新与创业处（又称“沙箱计划”）组织，通过设计思维课程、技能培养工作坊和经验丰富的导师指导，为学生们提供技术和软技能培训。

这场于2025年4月举行的大赛获得丰树的支持，吸引近100名学生参加，他们来自新加坡多所中学和高等院校，组成25个团队一较高下。

打造实用创新方案

每组由3至5名学生组成的队伍向评审团展示他们的提案，评审团成员包括丰树泛亚商业信托物业管理部零售管理系统总监李淑慧女士、ThinkX Global执行董事林伟良先生、创业行动社群助理处长刘佳乐先生。

评委团根据每份提案与目标受众的相关性、商业实用性、创意性和演示的说服力进行评估。获胜队伍可获得从3000新元（一等奖）到500新元（四等奖）不等的现金奖励。

丰树集团主席郑维荣先生表示：“教育是丰树企业社会责任框架中的四大支柱之一。我们很荣幸能够支持‘丰树-新加坡义安理工

学院编程马拉松2025’活动，因为此次竞赛为学生提供了宝贵的机会，让他们学习、创新和成长。我们很高兴能丰富所有参赛学生的学习经历，并帮助他们在应对现实世界挑战时发挥最大潜力。”

义安理工学院“沙箱计划”处长翁碧凤女士表示，她很欣喜地看到更多学生展现他们的创意。“他们不仅有勇气迎接挑战，例如生成式人工智能的影响，以及青少年心理健康、可持续发展和财务安全等问题。通过这次经历，参与者不仅锻炼了他们的分析和解决问题的能力，还更深刻地意识到他们将如何为社会做出贡献。”



右图：冠军队伍The Feet Club从评审团手中领取现金奖励。

更上层楼

2025年“丰树青少年五人制足球训练营”创下了参营人数的新纪录，并扩大了社会影响力。

第七届“丰树青少年五人制足球训练营”于2025年6月11日至19日举行，吸引了创纪录的135名年龄介于7岁至16岁的参与者，较去年99人大幅增长。

因2024年活动收到了热烈反响，今年的训练营延长至四天，让更多儿童和青少年在学校假期期间，能在新加坡丰树商业中心积极参与活动，并提升足球技能。

结交新朋友

本次训练营的参加者不仅包括丰树集团租户和员工的子女，还包括来自惹兰固哥的儿童与青少年社区中心、儿童城、彼岸

社会服务，以及提升版社区联系计划（红山）的受益者。在经验丰富教练的指导下，年轻球员们提升技术能力，同时还学习到团队合作和体育精神等核心价值观。在训练营期间，许多参与者因对足球共同热爱而成了朋友。

丰树集团主席郑维荣先生表示：“在过去六年里，‘丰树青少年五人制足球训练营’的规模不断扩大，给受益者带来了更深远且积极的影响，这些成果令人感到欣慰。这项社区外展活动彰显了丰树对增强个人能力和培养个人潜能的承诺。在社区对训练营和兴趣活动的支持下，该计划继续为我们



上图：一名年轻球员专注且投入地进行训练。

下图：“丰树青少年五人制足球训练营”的参加者在球场上全力以赴，展现精湛球技。



图片提供：丰树产业

上图：年轻球员们领取参与证书。



上图：丰树集团主席郑维荣先生向年轻球员们发表讲话。

的青少年提供一个安全和积极的空间，以促进他们的个人成长和发展。”

找到发球点

13岁的吴懿恒是丰树物业租户的孩子，他于2025年6月12日参加了此次训练营。他说：“我一直期待着今年的五人制足球训练营，因为在去年的训练营中我学到了很多，进步了很多。今天的训练营，我和年龄较大的孩子们一起训练，真是大开眼界。我希望组织者（丰树）能够继续举办这样的五人制足球训练营。”

用进球回馈社会

作为2025年“丰树社区月”活动的一部分，也是此次训练营的筹款活动，“丰树五人制足球挑战赛”将于2025年8月再次举行。这项慈善活动面向租户和丰树员工，各参赛队伍捐赠至少500新元。丰树将按照一比一进行配捐，所有善款将用于支持青少年发展计划，作为集团持续履行企业社会责任的一部分。

扫描二维码，了解更多关于2025年“丰树社区月”活动的资讯





欢庆25周年：成长与愿景

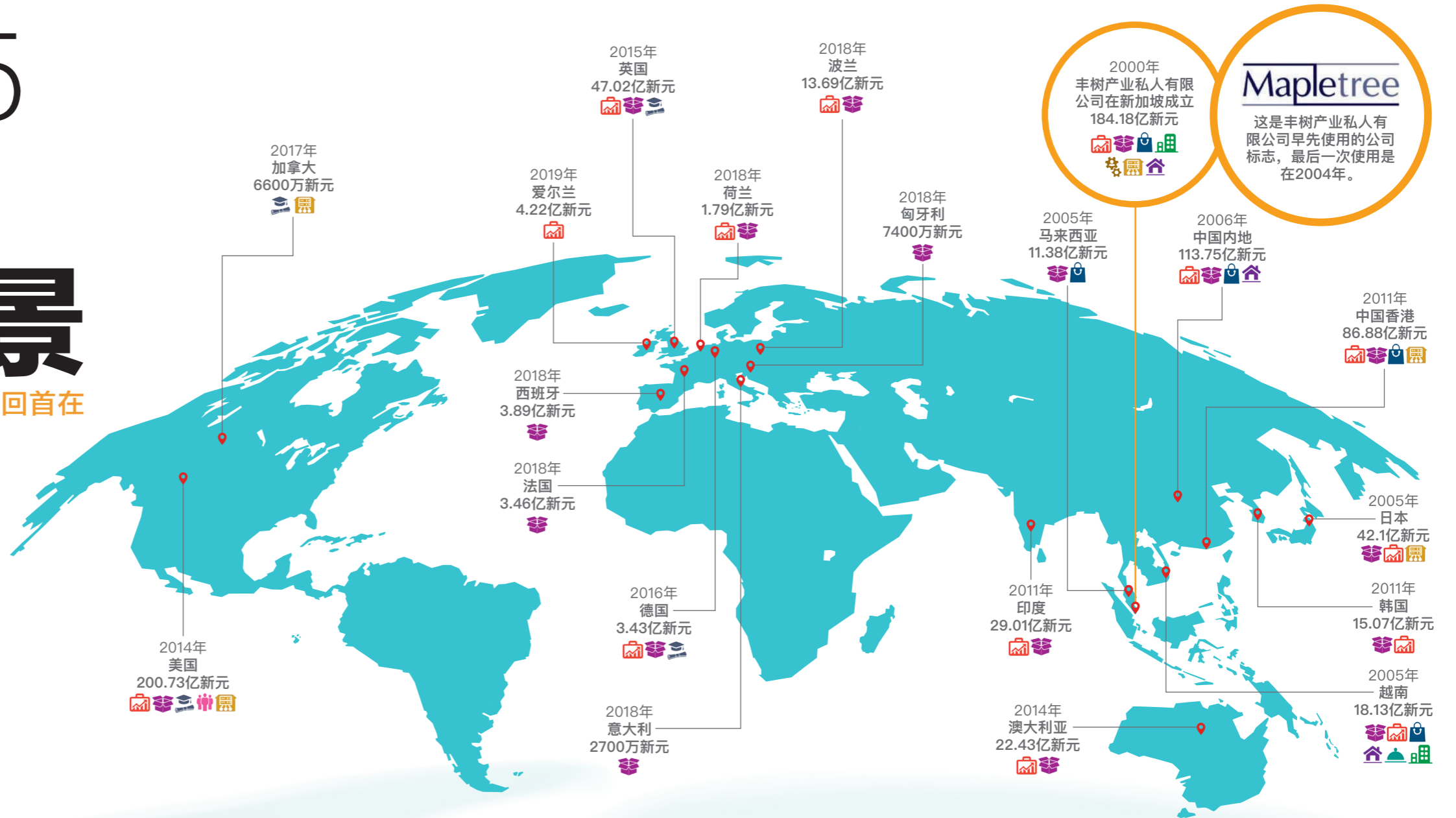
源起新加坡，拓展至全球，走过25载的丰树回首在房地产领域取得的卓越成就。

2000年，一项具有里程碑意义的举措重塑了新加坡房地产行业的格局：新加坡港务集团（原新加坡港务局）将其非港口资产转让至一家新成立的公司，即The HarbourFront Ltd。此次战略性拆分的目的在于确保新加坡港务集团能够更加专注于港口和物流服务，同时为The HarbourFront Ltd（后更名为丰树产业私人有限公司）在房地产领域的发展开辟了新的道路。

从最初仅拥有23亿新元资产的初创阶段，到如今丰树已成长作为一家拥有803亿新元经营管理资产的房地产投资集团，证明了丰树所采用的，稳健的投资策略，谨慎的资本管理，及基于长期价值创造的方式，富有成效。

在此重要欢庆之时，丰树也在展望未来，计划在多个资产类别和市场中投资，以实现长期增长。

谨以此致敬25载的历程，更期待一起见证有着更多可能的未来。



*所刊登的管理资产值均基于截至2025年3月31日的数据，所示年份均为入账年份。

- 图例
- 办公楼
 - 物流
 - 零售
 - 综合用途
 - 服务公寓
 - 工业
 - 数据中心
 - 住宅
 - 多户住宅
 - 学生住宿

港湾区(24公顷)：怡丰城、港湾中心、港湾大厦一与港湾大厦二、Bank of America HarbourFront、圣占姆士发电厂和The Reef at King's Dock。

港湾区：昔日与今日

私募资本管理

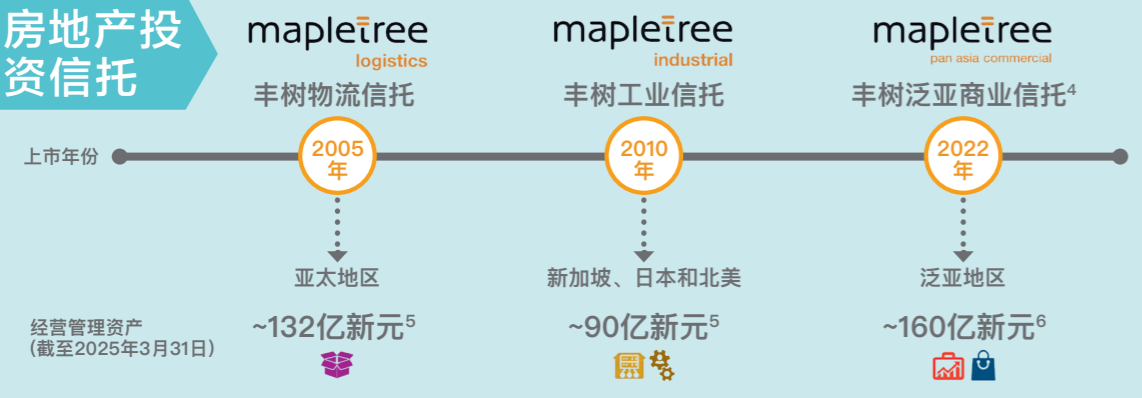
第三方经营管理资产：603亿新元
基金管理规模¹：98亿新元
(截至2025年3月31日)



亚历山大区(13.5公顷)：丰树商业城一期与二期、铭丰大厦和亚历山大零售中心。

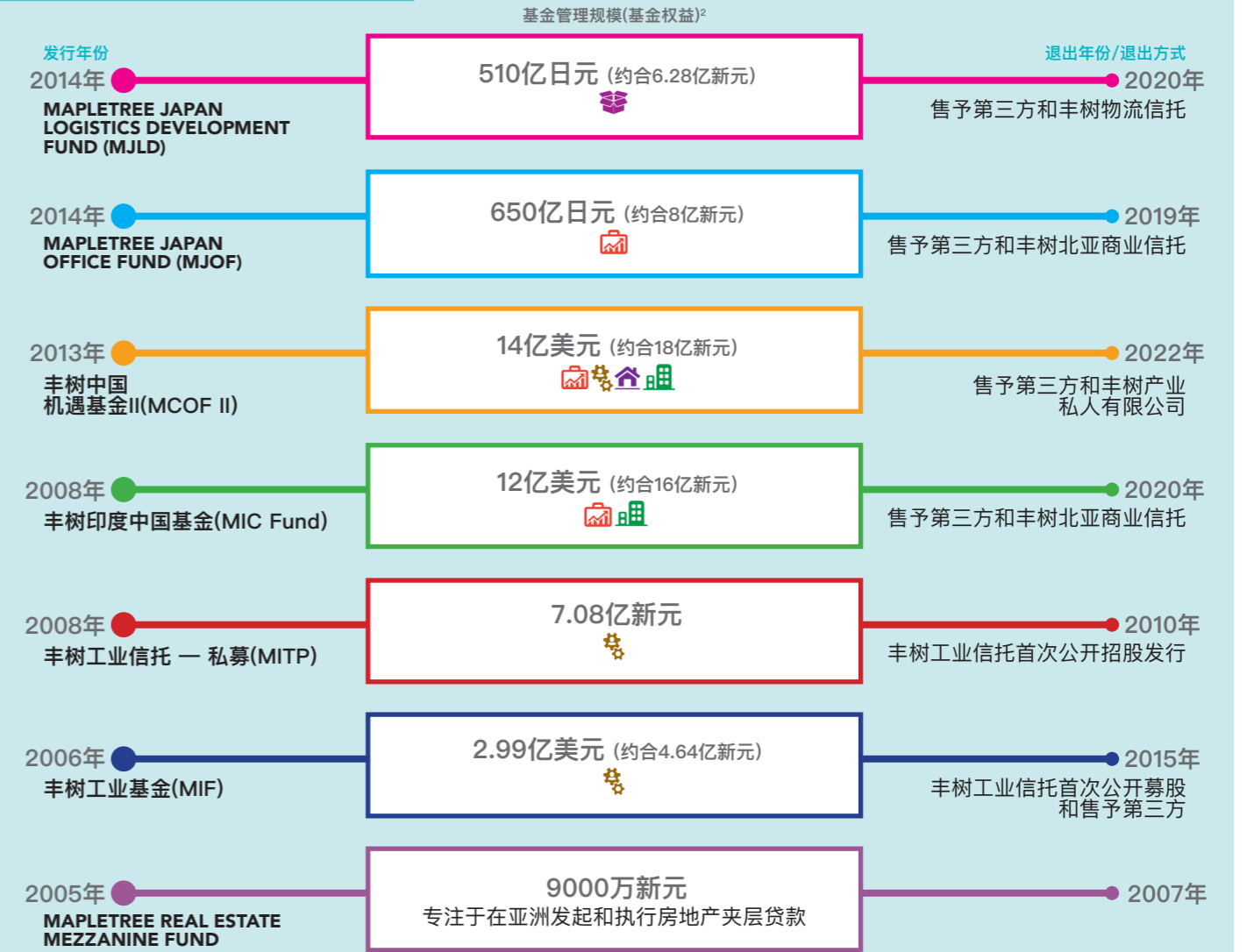
亚历山大区：昔日与今日

房地产投资信托



¹ 基金管理规模代表截至2025年3月31日，六只已全额注资的封闭式私募基金的资产净值、一只已注资的开放式私募基金的资产净值、两只私募基金中已承诺但尚未全额拨付的股本，以及三只房地产投资信托中归属于信托单位持有人的资产净值之和。
² 基金总权益是以基金成立时的新元汇率来计算为准。
³ 包括丰树日本投资私募信托的已承诺但尚未部署的资本。
⁴ 丰树商业信托于2022年7月21日与丰树北亚商业信托合并，随后更名为丰树泛亚商业信托。
⁵ 截至2025年3月31日，不包括使用权资产。
⁶ 包括丰树泛亚商业信托所拥有的The Pinnacle Gangnam的50%实际权益。

完全退出的私募基金²



图片来源：丰树产业





深耕亚洲 布局全球

丰树荣膺2024年度PERE“亚太地区年度物流投资机构”大奖。

丰树 获颁2024年度PERE“亚太地区年度物流投资机构”大奖。

PERE是一家专注于全球私募房地产市场的出版机构，其年度奖项旨在表彰美洲、欧洲和亚太地区的突出成就。

获得这一奖项，凸显了丰树始终致力于深化在亚太地区的业务布局和拓展，以满足不断变化的市场需求，并承诺提供持续的、具有吸引力的回报。

截至2025年3月31日，深耕房地产投资行业超过20年的丰树集团在全球设有21个办事处，位于全球的经营管理资产总额为803亿新元，其中物流业务的经营管理资产总额为337亿新元。

与客户 一起成长

丰树获2024年度京东集团招采供应商大会“最佳合作伙伴奖”。

2025年3月26日，丰树在2024年度京东集团招采供应商大会上荣获“最佳合作伙伴奖”，这也是丰树第三次摘得由京东集团公司及区域公司颁发的奖项。

作为京东集团在仓储物流设施领域的长期合作伙伴，丰树为京东提供约50万平方米的优质物流设施，为其庞大的物流体系提供支持，助其打造高效、便捷和先进的物流支持系统。

丰树利用其遍及全国的优质物流仓储网络，支持包括京东集团在内的第三方物流企业、零售集团、制造企业等本土和跨国公司的物流、分销和配送业务。同时，丰树旗下500多个位于全球诸多关键城市的强大物流设施网络，可以支持国际企业的全球业务，以及满足积极拓展国际市场的本土企业的需要。



丰树与中远海运 物流供应链 达成战略合作

在全球范围内实现合作和共赢。

2025年5月7日，丰树产业私人有限公司(丰树或丰树集团)与中远海运物流供应链有限公司(中远海运物流供应链)在上海签署战略合作协议，基于双方对物流行业未来发展的共同愿景，建立长期稳定的战略合作关系，以在全球范围内实现资源优化配置和协同发展。

丰树是一家资产遍布全球13个主要市场的跨国房地产公司，旗下物业专注于四大核心领域：物流、办公楼、数据中心及学生住宿。截至2025年3月31日，集团位于

(从左至右)中远海运物流供应链有限公司副总经理黄春锋先生、中远海运物流供应链有限公司副总经理屈连峰先生、中远海运物流供应链有限公司董事兼总经理蒋恺先生、丰树中国区首席执行官吴财文先生、丰树中国区工业物流地产投资管理总经理张喆先生和丰树中国区工业物流地产投资部高级执行主管陈远哲先生合影。



丰树中国与中远海运物流供应链的高级管理人员就战略合作进行沟通。

地运营122个物流项目，总可租赁面积超过865万平方米。

有着70多年历史的中远海运物流供应链是中远海运集团控股旗下一家混合所有制企业，是中远海运集团在物流板块的核心企业。公司在综合物流供应链领域长期保持国内领先地位，通过口岸公共服务、综合货运、合同物流三大业务集群，形成立体化的全程物流供应链服务体系，可为各类货物提供包括仓储、运输、配送、关务、船货代理等全球“海陆空”一体化端到端服务。中远海运物流供应链在全球设有610家分支机构，经营仓储资源面积超过500万平方米。

基于以往成功的合作经验，双方协商一致，将建立畅通的沟通平台，致力于在物流仓储资产、绿色租赁、跨境物流等多个领域展开多种形式的合作，利用各自的优势和资源，在全球范围内推动双方的业务共同成长，同时支持客户获得更优质、高效和便捷的服务。

丰树中国区首席执行官吴财文先生和丰树中国区工业物流地产投资管理总经理张喆先生，及中远海运物流供应链有限公司董事兼总经理蒋恺先生、中远海运物流供应链有限公司副总经理屈连峰先生、中远海运物流供应链有限公司副总经理黄春锋先生和来自运营管理部、仓储物流事业部的管理人员，共同出席签约仪式。

新加坡义安理工学院设计与环境学院的师生和武汉铭丰大厦管理人员合影。



提高文化意识 拓宽 全球视野

新加坡义安理工学院师生 访问武汉铭丰大厦。

2025年5月29日，丰树旗下位于湖北省武汉市光谷商务区的武汉铭丰大厦接待了远道而来的参访学团，来自新加坡义安理工学院设计与环境学院二年级的50位师生。

此次义安理工学院师生的到访，是该大学安排的海外参访项目的一部分，通过实地了解真实的中国，以及目前面临的挑战和机遇，提高学生的文化意识，拓宽全球视野。同时，也让学生学习武汉地区的数字化设施管理技术。



武汉铭丰大厦的管理人员向理工学院的师生介绍大厦的运营情况。



学生们和丰树专业管理人员积极互动，了解更多关于办公楼运营情况。

首先，武汉铭丰大厦的管理人员向理工学院的师生介绍了武汉铭丰大厦的运营情况，分享了商业办公楼资产管理的工作实践，以及丰树在全球和中国的业务布局。

在参观环节中，大厦的工作人员带领师生参观了武汉铭丰大厦的核心设备设施和管理区域。学生们在参观过程中有机会将其课堂上学习的知识与实际参访结合，并与丰树的专业管理人员进行了积极的互动。

坐落于武汉光谷商务区关山大道的武汉铭丰大厦，是一幢44层高的国际甲级办公楼，总建筑面积为81771平方米，已于2021年9月取得LEED金级认证。项目周边交通便利，距离光谷有轨电车站仅约500米。地铁11号线二期已于2024年12月建成通车，项目距该线路关山大道站仅约250米。在现有租户中，武汉铭丰大厦的近五成租户来自TMT行业。

武汉铭丰大厦实景图

战略 平衡

丰树工业信托在扩大数据中心业务版图的同时，继续在新加坡工业领域稳扎稳打。

自2010年首次公开募股以来，丰树工业信托已稳步扩展其业务范围，从最初专注于新加坡的工业物业，扩展至将数据中心作为其核心资产类别。截至2024年12月31日，丰树工业信托持有的92亿新元经营管理资产中，44.1%是位于新加坡的工业物业。而其余55.9%则投资于62个数据中心，其中55个位于美国、1个位于加拿大、2个位于日本，以及4个位于新加坡。

丰树工业信托管理有限公司总裁吕莉莉女士在2025年3月30日接受《商业时报》独

家采访时表示：“就整个数据中心市场而言，随着人工智能、机器学习、边缘计算等技术的广泛应用，对数据中心的需求确实存在并且日益增长。”

尽管丰树工业信托的未来增长，预计将主要来自更多市场开展的数据中心收购，但吕女士强调，多元化和平衡仍然是该信托的长期战略核心。她表示：“我们仍然希望保留我们的新加坡工业业务，

该业务为我们提供了稳定的基础，且具备一定的增长潜力。我们的新加坡工业投资组合具备抗风险性，仍然是我们希望继续发展的重点领域。从上市以来，该投资组合已帮助我们度过多个经济周期，我们相信该投资组合将继续发挥此能力。”



位于美国弗吉尼亚州阿什本的44490 Chilum Place。



位于新加坡加冷大道的Mapletree Hi-Tech Park @ Kallang Way。