

本文由投资/产品专员而非分析师撰写的文章汇编。它不构成研究报告，也不应被解释为研究报告，也不旨在提供专业、投资或任何其他类型的建议或推荐。



CSIWM 个股点评

2026年1月30日

丰树工业信托

MINT SP

本文内容由 Ryan Lee (李昊谦) 提供
中信证券财富管理(香港)
产品及投资方案部

新加坡房地产行业

电话: (852) 2237 9250 / 电邮: wminvestmentsolutions@citics.com.hk

美国业务拖累

摘要

中信证券财富管理与中信里昂研究观点一致。根据中信里昂研究在 2026 年 1 月 29 日发布的题为《US drag》的报告，丰树工业信托 (Mapletree Industrial Trust) 公布的 2026 财年前九个月每单位派息低于预期，因为利率互换合约重定价对派息造成压力。2026 财年前九个月每单位派息 9.62 分，同比下降 5.8%。美国市场疲软持续，出租率下滑且到期租约填补仍具挑战性。部分美国核心资产不续约可能影响总租金收入 4.5%。管理层正寻求在欧洲进行收购，并计划实施 5 亿至 6 亿新加坡币的资产处置计划。

丰树工业信托公布 2026 财年第三季每单位派息 3.17 分 (环比降 0.3%，同比降 7.0%)。因素包括新加坡三处资产处置后影响、美国资产不续约以及美元兑新元走弱。第三季汇兑损失 120 万新元，年初至今汇兑损失累计 300 万新元。利率互换合约重定价导致融资成本上升，进而影响盈利表现。

整体组合出租率微升 10 个基点至 91.4%，但美国市场仍是薄弱环节，出租率降 30 个基点至 87.8%，连续第六个季度下滑。占整体租金收入 5.38% 的圣地亚哥的 AT&T 租约将于 2026 年 5 月到期并含处置选择权。同时，Hawthorne 项目已获准进行电力扩容可行性研究，预计将提升至 24 兆瓦，占租金收入 1%。Alpharetta 资产租约将于 2026/27 财年第二季到期。假设所有资产不续约，对总租金收入影响将达 4.5%。新加坡高科技厂房与分层工厂租金调升率保持健康，分别为 7.0% 和 7.4%。

公司的杠杆率维持在 37.2% 的舒适水平，管理层可能寻求欧洲收购或收购美国数据中心剩余 50% 权益。欧洲交易收益率介于 4.5%-5.5% 中段，分析指出管理层或考虑通过股权融资部分支持该计划。随着 2026/27 财年到期的 6 亿新元利率对冲工具重定价，综合融资成本可能升至 3.3-3.4%，对每单位派息构成压力。管理层继续推进 5 亿至 6 亿新元的美国资产处置计划，约占其美国数据中心组合的 12-15%。

催化因素

股价催化因素包括利率暂停或降息带来的再融资成本下降、更优的每单位派息增长前景以及资产负债表担忧缓解。其他催化剂包括可能以高于账面价值出售资产，这将为信托提供偿债资金、降低杠杆并缓解资产负债表压力。美国资产组合持续健康的租金调升率与出租率将缓解市场对其美国物业的担忧。

投资风险

新加坡区域贸易急剧放缓可能导致工业空间需求下降及租金走低。若中美紧张局势升级，增加对美国资产的敞口可能影响其资产需求。拓展新市场的计划可能使日本与美国组合面临更大的外汇风险。

公司概况

丰树工业信托（MINT）是专注工业领域的房地产投资信托，主要投资于新加坡的工业用途创收房地产，以及全球（除新加坡外）主要作为数据中心使用的创收房地产与相关资产。截至 2023 年 9 月 30 日，其组合涵盖六大业态（数据中心、高科技建筑、商业园区、分层工厂、叠层/坡道厂房及轻工业建筑）和三个地区的 141 处物业，估值达 92 亿新元。

收入按产品分类

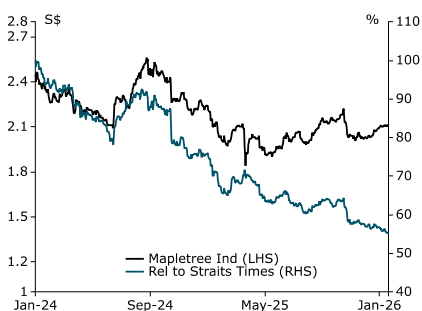
数据中心	41.3%
分层工厂	23.8%
高科技建筑	20.7%
叠层/坡道厂房	7.1%

资料来源: 中信里昂

收入按地区分类

美洲	36.2%
中东及非洲	0.0%
亚洲	63.8%
欧洲	0.0%

股票信息



股价(@ 2026 年 1 月 29 日): 2.11 新加坡币

12 个月最高/最低价: 2.22 新加坡币/1.84 新加坡币

市值: 47.20 亿美元

3 个月日均成交额: 10.60 百万美元

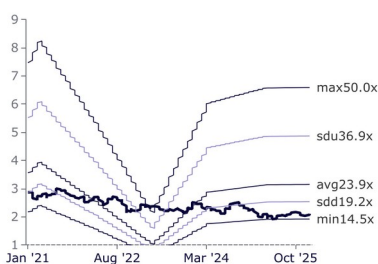
市场共识目标价(路孚特): 2.17 新加坡币

主要股东:

淡马锡控股 26.24%

资料来源: 彭博, 路孚特

市盈率区间



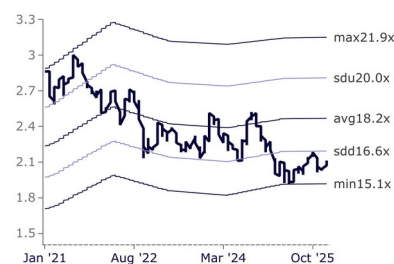
资料来源: 彭博

市净率区间



资料来源: 彭博

企业价值/息税折旧摊销前利润区间



资料来源: 彭博

同业比较

公司	代码	市值 (亿美元)	股价 (Icc)	市盈率 (倍)			市净率 (倍)			股息收益率 (%)			股本回报率 (%)		
				FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F
凯德腾飞房地产投资信托基金	CLAR SP	104.2	2.85	18.9	17.7	na	1.2	1.2	na	5.5	5.7	na	6.4	6.8	na
易商信托	EREIT SP	17.9	2.74	78.6	14.4	na	1.0	1.1	na	7.7	7.5	na	6.8	7.3	na
星狮物流商产信托	FLT SP	30.6	1.02	19.5	18.2	na	0.9	0.9	na	5.7	6.1	na	4.5	4.8	na
丰树物流信托	MLT SP	54.6	1.37	32.9	22.3	21.3	1.0	1.0	1.0	5.9	5.2	5.5	3.1	4.7	4.9

资料来源: 彭博、路孚特 注: 截至 2026 年 1 月 29 日的收盘价。Icc: 当地货币

免责声明

本文由中信证券财富管理（香港）（“**中信证券财富管理（香港）**”）撰写。中信证券财富管理（香港）是中信证券经纪（香港）有限公司（“**中信证券经纪（香港）**”）的财富管理品牌。本文为一般性资讯，仅供参考之用。本文具有教学性质，但不被视为对任何司法管辖区的任何特定投资产品、策略、计划特征或其他目的的建议或推荐，中信证券财富管理（香港）或其任何子公司也不承诺会参与任何此处提及的交易。任何示例都是通用的、假设的并且仅用于说明目的。本文尚未经香港证券及期货事务监察委员会审核。

本文是由投资/产品专员而非分析师撰写的文章汇编。它不构成研究报告，也不应被解释为研究报告，也不旨在提供专业、投资或任何其他类型的建议或推荐。本文件所载观点为投资/产品专员个人观点，或投资/产品专员对公司观点的理解，可能与中信证券财富管理（香港）的官方观点和利益（包括投资研究部门的观点）存在差异，也可能不存在差异。

适合性、风险及适当性

本文不含足够资讯以支持投资决策，并且不得依赖本文来评估投资任何证券或产品的优劣。本文仅提供一般资讯，未针对任何接收者量身定制，亦未考虑任何接收者的投资目标、投资组合持仓、策略、财务状况或需求。本文具有教育性质，并非中信证券经纪（香港）或其附属公司参与任何交易的建议、推荐或承诺。任何范例均为通用、假设及仅供参考之用。

读者应自行独立评估法律、监管、税务、信用及会计方面的影响，并与其财务专业人员共同决定本文提及的任何投资是否适合其个人目标。投资者应确保在进行任何投资前获取所有相关资讯。本文中所涉及的任何预测、数据、观点、技术或策略仅供参考，基于某些假设及当前市场状况，可能会在未通知的情况下发生变更。

信息来源被认为是可靠的，但不保证其准确性，也不对任何错误或遗漏承担责任。请注意，投资涉及风险，投资的价值和收益可能会根据市场情况和税收协议而波动，投资者可能无法收回投资的全部金额。过去的表现和收益率都不是当前和未来结果的可靠指标。

本文不应被解释为在任何司法管辖区向任何不合法接受此类邀请或招揽的人发出购买或出售任何证券的邀请或招揽。此处包含的信息均未在任何司法管辖区获得批准。

责任限制

中信证券财富管理（香港）对于您或任何第三方在使用此材料或其内容时遭受的任何损失或损害（包括但不限于直接损失、间接损失、或由此导致的间接损失、利润损失或机会损失）不承担任何责任。此材料是根据您的请求提供给您的，并适用于熟悉相关市场且愿意并能够承担投资相关风险的个人。在您充分了解所有涉及风险并独立确定该投资适合您之前，请勿进行任何交易。请注意，我们并非您指定的投资顾问。

法律主体声明

香港：本资料由中信证券经纪（香港）有限公司（中央编号 AAE879）在香港发布及分发，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。

附属披露

本文可能包含先前发布的信息，包括由 CLSA Limited（中央编号 AAB893）发布的信息，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。中信证券经纪（香港）与 CLSA Limited 是关联实体，均属于中信证券国际有限公司（“**CSI**”）的共同所有或控制之下。

中信证券经纪（香港）与 CSI 及其子公司（“**CSI 集团**”）内的其他实体之间可能存在潜在的利益冲突，这些冲突可能涉及多个领域，包括投资产品、企业咨询服务、证券交易以及提供给本文提及公司（们）的其他金融服务。此外，CSI 集团可能在本文讨论的公司（们）中持有利益或头寸。

中信证券经纪（香港）遵循一项整个集团的政策（可能会不时更新），该政策阐明了 CSI 集团实体如何管理或消除任何实际或潜在的利益冲突。此政策旨在确保 CSI 集团发布的任何研究报告或评论保持公正。

针对不同司法管辖区的声明

香港：根据任何时间下所适用的法律和法规，中信证券财富管理（香港）、其各自的关联公司或与中信证券财富管理（香港）有关联的公司或个人可能在发布本资料前使用了此处包含的信息，并且可能不时购买、出售或在所提及的任何证券或相关证券中拥有重大利益，或在目前或将来可能产生或曾经有业务或财务关系，或可能或已经向本文提及的实体、其顾问和/或任何其他关联方提供投资银行、资本市场和/或其他服务。因此，投资者应注意中信证券财富管理（香港）和/或其各自的关联公司或公司、或此等个人可能存在一项或多项利益冲突。

未经中信证券经纪（香港）有限公司事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、分发或销售本文。

版权所有 2026。中信证券经纪（香港）有限公司。保留所有权利。