

新加坡房地产行业

本文内容由 Kylie Kwok (郭凯欣) 提供

中信证券财富管理(香港)
产品及投资方案部

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

2026年一季度的业绩：喜忧参半

摘要

中信证券财富管理与中国里昂研究观点一致。根据中国里昂研究在 2026 年 5 月 11 日发布的题为《1Q26 earnings: hits and misses》的报告，新加坡房地产投资信托基金（S-Reits）业绩基本符合预期，星狮物流工业信托（FLT）和新达信托（Suntec）表现优于市场一致预期。写字楼与零售板块继续录得健康租金调升率，多数 Reits 已对冲今年公用事业成本。主要低于预期因素包括凯德腾飞房产信托（CLAR）与丰树工业信托（MINT）美国资产表现疲软，而中国资产继续拖累丰树物流信托（MLT）与丰树泛亚商业信托（MPACT）表现。

积极因素与消极因素

- S-Reits 业绩基本符合预期，市场关注公用事业成本上升。虽然多数 S-Reits 已对冲本年公用事业费率，但分析指出若费率持续上升工业类 Reits 将受更大影响。
- 本次业绩亮点包括吉宝数据中心信托（KDCREIT）强劲的租金调升率、丰树物流信托中国资产连续第六个季度收窄负租金调升率，以及星狮物流工业信托核心每单位派息（DPU）超预期。写字楼与零售运营指标保持持续增长动能。
- 低于预期因素包括凯德腾飞房产信托（CLAR）美国资产疲软、凯德综合商业信托（CICT）各板块出租率下滑、丰树工业信托（MINT）美国数据中心资产表现欠佳，以及丰树泛亚商业信托（MPACT）中国资产持续负租金调升。

重点公司点评

- **凯德腾飞房产信托（CLAR）**：2026 年一季度整体组合出租率下降 40 个基点至 90.5%，此趋势自 2023 年中持续至今。美国资产疲软及租户决策周期延长将短期压制出租率。公司指引 2026 财年租金调升率为中个位数。
- **凯德综合商业信托（CICT）**：管理层表示整体出租率降至 95.2% 系特定租户因素而非宏观影响。宣布为 Plaza Sing 和 Atrium 进行 1.6 亿新加坡元的资产提升工程（AEI），作为投资组合更新的一部分。
- **ESR-REIT（EREIT）**：可分派收入同比增 1.4% 符合预期。租金调升率保持健康达 9.2%，物流与高科技板块领涨，符合管理层对 2026 财年中个位数的指引。

- **星狮地产信托 (FCT)**：业绩符合预期。负债率处历史舒适区间上限。计划以 4.7 亿新加坡元（退出收益率 4.5%）出售 White Sands 或使负债率回归舒适水平。
- **吉宝房地产信托 (KREIT)**：虽拥有最优质写字楼组合，但高负债率、接近满租导致的租金提升空间有限、低租约到期量及 2027 年周年分配结束将抑制 DPU 增长。
- **吉宝数据中心信托 (KDCREIT)**：2026 年一季度 DPU 符合预测并略超市场一致预期。2026 年一季度 51% 的租金调升率超预期。健康负债率 35.1%，意味着有 5.5 亿新加坡元债务空间，日本、韩国、欧洲与新加坡为重点拓展市场。
- **丰树工业信托 (MINT)**：2026 财年 DPU 低于预测，主因美国数据中心续约率低。计划处置 5-6 亿新加坡元非核心美国数据中心及表现欠佳新加坡资产。
- **丰树物流信托 (MLT)**：业绩符合预期。中国资产负租金调升率持续收窄为亮点，但完全企稳或需一年时间。香港 2027 财年租金调升前景亦承压。公司优先处置 2-3 亿新加坡元资产。
- **丰树泛亚商业信托 (MPACT)**：业绩符合预期。出租率持稳但海外资产租金调升疲软，Festival Walk (-10.8%) 与中国资产 (-21%) 录得负调升。2026 财年资产处置后负债率回落至舒适区间 36.5%。
- **新达信托 (SUNTEC)**：2026 年一季度 DPU 超市场预期 1.4%，主因再融资成本降低。继续指引新加坡写字楼与商场租金调升率+5%至+10%。计划近期收购 9 Penang Road 项目。
- **星狮物流工业信托 (FLT)**：2026 上半年 DPU 为 2.95 新加坡分，超市场一致预期 2%。2026 上半年核心分派环比增 4.8%/同比增 11.9%超预期，源于资产组合改善及汇率利好。杠杆率健康在 34.4%，短期目标考虑计划收购。

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。