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。

丰树工业信托

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

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

MINT SP

新加坡房地产行业

新船长掌舵

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 10 月 29 日发布的题为《New captain at the helm》的报告，丰树工业信托（MINT）2027 财年上半年 DPU 同比下降 5.7%，略高于预期。美国数据中心组合仍是主要拖累，入住率下降、租金走软以及更多租约不续约。新管理层专注于资产循环利用，并重新强调丰树工业信托作为一般工业 REIT 的定位，以分散数据中心风险，这可能推动估值重估，但分析仍在等待行动。

DPU 同比下降 5.7%，略高于预期

丰树工业信托的 2027 财年上半年 DPU 同比下降 5.7%至 6.08 新加坡分，较市场一致预期高 1.7%。下降主要归因于新加坡资产剥离、日元走弱以及美国组合因租约不续约导致的贡献下降和 NPI 利润率压缩，但被新加坡新租约和续约贡献增加部分抵消。可分配收入同比下降 6.5%至 8,480 万新加坡币。

美国数据中心组合拖累持续

整体组合入住率环比下降 1.0 个百分点至 89.7%，拖累主要来自美国组合，该组合环比下降 3.4 个百分点至 79.1%的历史低点。新加坡租金调升在 2027 年二季度增强至+6.9%，而 2027 年一季度为+5.3%，管理层预计 2027 财年剩余时间将实现中个位数调升。2027 年二季度后，丰树工业信托为其 Alpharetta 和 San Jose 数据中心引入 15.5 年和 5.3 年租约填补空置，尽管管理层表示租金较此前租约低 10%-15%。更多美国租约不续约仍是近期盈利拖累。

未来债务成本上升

截至 2027 年二季度末，负债率保持在 37.7%的健康水平，同时管理层预计 6 亿新加坡币低成本利率互换将在 2027-28 财年到期，并指引 2027 财年借款成本约为 3.5%-3.6%，2028 财年略低于 3.7%。研究指出，丰树工业信托新管理层重新强调资本循环和进一步分散数据中心风险。分析指出，该 REIT 执行 5 亿-6 亿新加坡币的剥离目标和增值性再部署将是关键焦点。

催化因素

该股的催化因素包括利率暂停或降息导致再融资成本降低、更好的 DPU 增长前景以及资产负债表担忧缓解。其他催化因素包括潜在高于账面估值的资产出售，这可能为该 REIT 提供资金以削减债务、降低负债率并改善其资产负债表。其美国组合健康的租金调升和入住率将缓解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和租金下降。若中美紧张局势升级，对美国资产敞口增加也可能影响其资产需求。进军其他市场的愿望可能使其日本和美国组合面临更高的外汇风险。上行风险包括利率放松、其美国数据中心组合好转，以及以良好退出价格快速剥离资产。进一步下行风险包括利率在更长时间内保持更高水平、美国数据中心组合持续恶化以及资产循环利用步伐缓慢。

公司概况

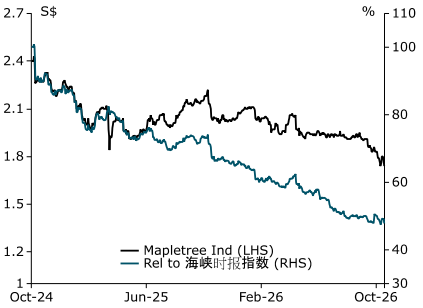
丰树工业信托（MINT）是一家专注于工业的 REIT，投资于多元化创收房地产组合，这些房地产在新加坡主要用于工业用途，以及在新加坡以外全球范围主要用作数据中心，此外还投资房地产相关资产。其组合包括数据中心、高科技楼宇、遍布新加坡的一般工业资产，以及北美和日本的数据中心。

收入按产品分类	
数据中心	41.7%
分层工厂	23.3%
高科技楼宇	20.8%
堆叠式/坡道式建筑	7.2%

收入按地区分类	
亚洲	65.3%
美洲	34.7%
欧洲	0.0%
中东及非洲	0.0%

资料来源: 中信里昂

股票信息



股价(@ 2026 年 10 月 28 日): 1.74 新加坡币

12 个月最高/最低价: 2.22 新加坡币/1.74 新加坡币

市值: 39.90 亿美元

3 个月日均成交额: 10.88 百万美元

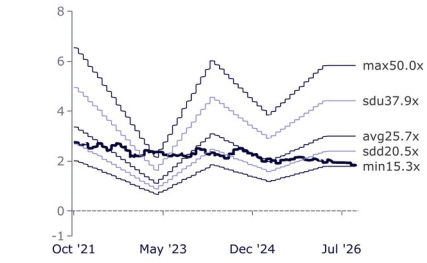
市场共识目标价（路孚特）: 1.98 新加坡币

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

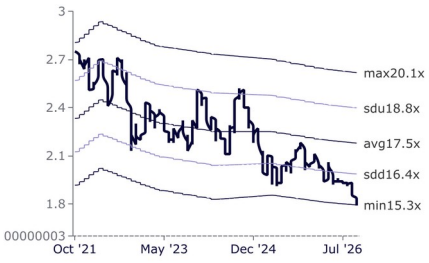


资料来源：彭博

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

免责声明请参考封底

同业比较

公司	代码	市值 (亿美元)	股价 (lcc)	市盈率 (倍)			市净率 (倍)			股息收益率 (%)			股本回报率 (%)		
				FY26F	FY27F	FY28F	FY26F	FY27F	FY28F	FY26F	FY27F	FY28F	FY26F	FY27F	FY28F
凯德腾飞房地产投资信托基金	CLAR SP	85.7	2.18	12.6	12.9	na	0.9	0.9	na	6.8	7.1	na	7.2	6.9	na
易商信托	EREIT SP	12.0	1.86	9.6	9.0	na	0.8	0.8	na	11.8	12.2	na	7.9	8.8	na
星狮物流商产信托	FLT SP	26.4	0.89	17.0	15.1	na	0.8	0.8	na	6.8	7.2	na	4.6	5.1	na
丰树物流信托	MLT SP	43.3	1.07	21.4	17.2	17.2	0.8	0.8	0.8	6.8	6.8	6.8	3.9	4.9	4.9

资料来源: 彭博、路孚特　注: 截至 2026 年 10 月 28 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。