

柔佛第二谷中城催化需時

怡保花園產託錢景穩定

企業焦點

楊惠平／報道

（吉隆坡24日讯）怡保花园产托（IGBREIT,5227,主板产业投资信托组）第三季表现不俗，主要购物中心也将继续支持短期盈利增长，分析员虽看好柔佛第二谷中城为下一个成长催化剂，不过估计收购需耗时数年，因此目前维持评级静候佳音。

第三季财报符预期

马银行研究指出，怡保花园产托2019财政年第三季表现符预期，相等于该行与市场全年财测的77%和76%。

马银行指出，由于积极的租金调升和稳定的高出租率促使租金收入增加，加上开销减少，推高怡保花园产托第三季净利按年增长5.3%至7980万令吉，净产业收入按年增长1.7%至73.9%。

马银行预计，公司2020财政年每单位股息净收益率为4.6%。

马银行看好公司内部增长将保持弹性，而短期租金收入的增长料将来自拥有优越的地理位置、广泛的流域和较大人流量的谷中城和The Gardens购物中心。

谷中城园中城人多够旺

丰隆研究也相信，旗下谷中城和园中城（The Gardens）购物中心可基于高人流量、可持续的租户销售正面增长和租金调整，将无惧目前巴生河流域充满挑战的零售环境影响，继续取得良好表现。

除此之外，丰隆认为，怡保花园产托并不满足于现状，而是致力推行资产增值计划（AEI），还有为租户和伙伴提供独家活动如增加针对购物者和访客的地面促销活动，以取得进一步增长。

马银行相信，怡保花园产托

一旦完成新一笔大型资产收购，前景更为明朗，将有上行空间。

马银行认为，该公司主要成长催化剂将来自大型零售资产收购，如怡保花园（IGBB,5606,主板产业组）和Selia Pantai私人有限公司的联营项目柔佛第二谷中城。

不过，马银行指出，怡保花园产托目前未有收购柔佛第二谷中城购物中心的潜在计划，预计需要至少一个租赁周期，约3年后才会进行收购。

负债低可进行收购

马银行补充，该公司截至第三季的0.23倍的较低负债比，将可支持进行资产购买。

此外，丰隆研究表示，于今年4月正式营运的柔佛第二谷中城在第三季的出租率达85%，该购物中心预计最早可在2022年注入该公司。

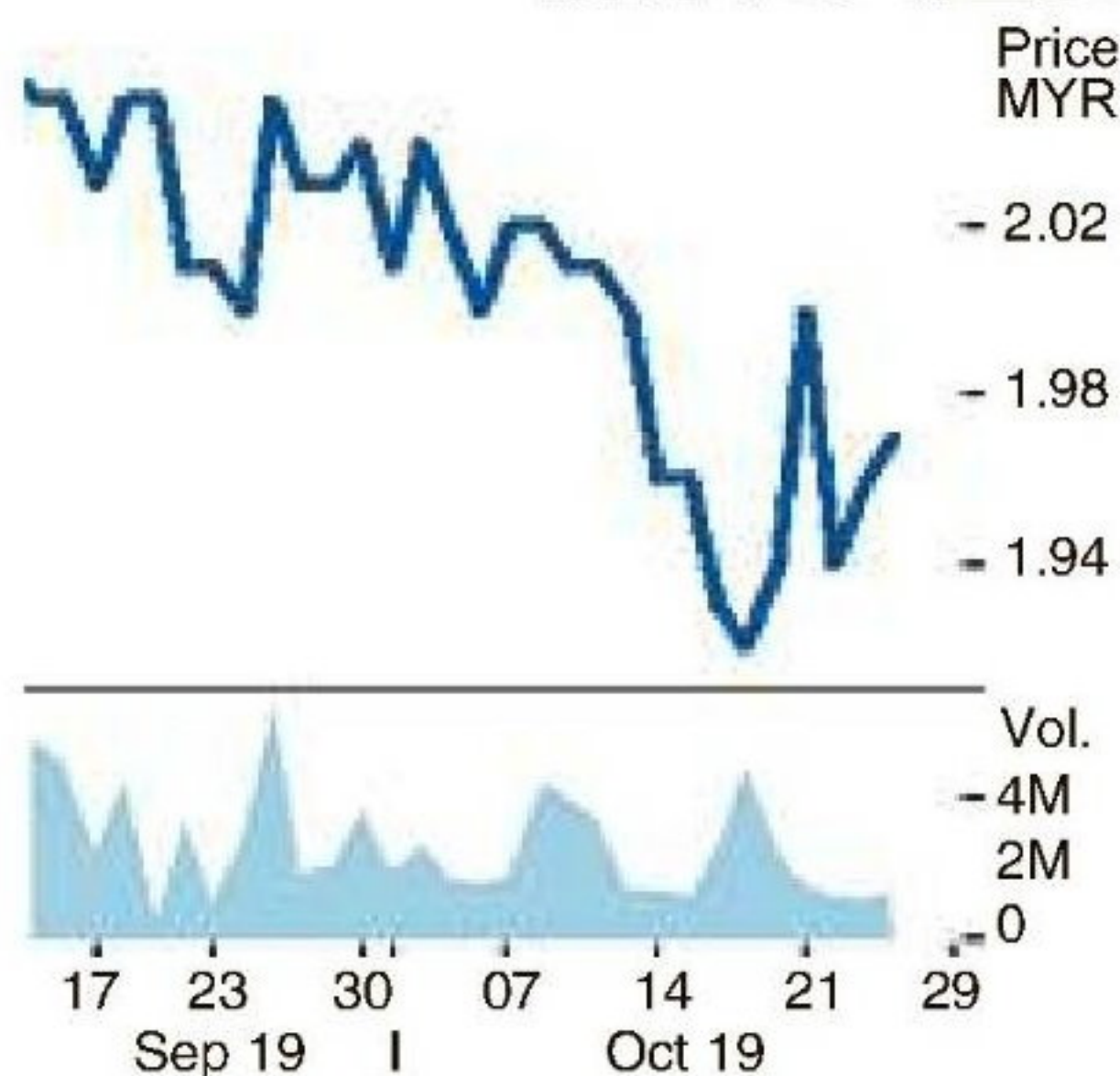
因此，在未纳入任何新资产为考量下，马银行维持评级。

马银行在调整至0.5倍的较低贝他假设后，调高财测2至3%，以及上调目标价15仙至2令吉。

丰隆研究则基于表现符合预期而维持财测。

丰隆研究以怡保花园产托和10年期大马政府公债（MGS）之间过去2年平均回酬取得的4.9%回酬率目标为基准，维持评级和目标价。

IGBREIT 怡保花園產託



经纪简评：怡保花园产托

证券行	评级	目标价 (令吉)
丰隆研究	买进	2.17
马银行研究	守住	2.00 ↑