

晋全国最大 每单位售价 1.25

怡保花园产托市值42.5亿

(吉隆坡 27 日讯) 隶属怡保花园 (IGB, 1597, 主板产业股) 的怡保花园产托 (IGB REIT), 上市后预计将成为我国最大型的购物商场产托。

怡保花园产托管理私人有限公司董事经理陈俊明表示, 以怡保花园产托资产价值和市值计算, 怡保花园产托将成为全国最大型购物商场产托。

“上市后, 资产价值近 46 亿令吉, 市值料达 42 亿 5000 万令吉, 成为国内最大型的购物



商场产托。”
陈俊明在今日的招股书推介礼记者会上, 发表上述言论。

超越双威产托

上市后, 怡保花园产托市值和资产价值将超越双威产托 (Sunreit, 5176, 主板产业信托股)。目前, 双威产托

资产价值约为 37 亿 2900 万令吉。

怡保花园产托计划公开发售 34 亿个单位, 以每单位 1.25 令吉计算, 总市值将达到 42 亿 5000 万令吉。

其中供公众认购的部份有 6 亿 7000 万个单位, 或相等于 19.7%, 共筹集 8 亿 3750 万令吉。

联昌国际投资银行与丰隆投资银行是这项公开售股活动的联合首席顾问, 以及联合主要包销商。



丰隆投资银行总执行长兼董事经理李艳玲 (左起)、陈俊明和联昌国际投资银行副总执行长龚瑞玲, 共同推介怡保花园产托招股书。

新山打造 Southkey Megamall

陈俊明表示, 近期与 Selia Pantai 私人有限公司签署协议, 计划在柔佛新山打造一座大型零售广场和综合产业, 名为 Southkey Megamall 发展计划。

“这项发展计划预计耗时 3 至 5 年, 冀望未来可将 Southkey Megamall 注入怡保花园产托。不过, 目前我们将着重提升谷中城美佳广场和 The Gardens 广场的服务。

“我们不排除会考虑日后收购欧洲、美国还有其他国家资产。”

陈俊明预测, 怡保

花园产托 2012 年资产组合的营业额料将取得 8% 至 10% 的增长。

100%派息

“怡保花园产托截至 2011 年 12 月 31 日, 旗下资产组合 (包括谷中城美佳广场和 The Gardens 广场) 营业额总额为 3 亿 7540 万令吉, 净产业收入 (NPI) 约 2 亿 5040 万令吉。”

同时, 怡保花园产托计划成立期间至 2014 年年中, 派发 100% 的可分配收入予股东, 并在较后每半年派发 90% 可分配收入。

怡保花园产托首次派息将涵盖上市至截至 2012 年 12 月 31 日财年期间, 并将在 2012 财年两个月后派息。

陈俊明指出, 若以 1.25 令吉的散户售价来计算, 怡保花园产托的分红回报预计为 5.1%, 截至今年 12 月 31 日的 6 个月则为 5.4%。

针对上市筹得资金的用途, 怡保花园产托管理私人有限公司总财务长谢丽珊表示: “我们预计将所筹得资金现金回退予股东, 但这有待怡保花园来跟进这项事宜。”

怡保花园产托首次公开献售

- 散户认购日期: 27/8/2012
- 散户认购截止日期: 4/9/2012
- 机构认购日期: 28/8/2012
- 机构认购截止日期: 6/9/2012
- 抽签日期: 7/9/2012
- 配股日期: 20/9/2012
- 预计挂牌日期: 21/9/2012



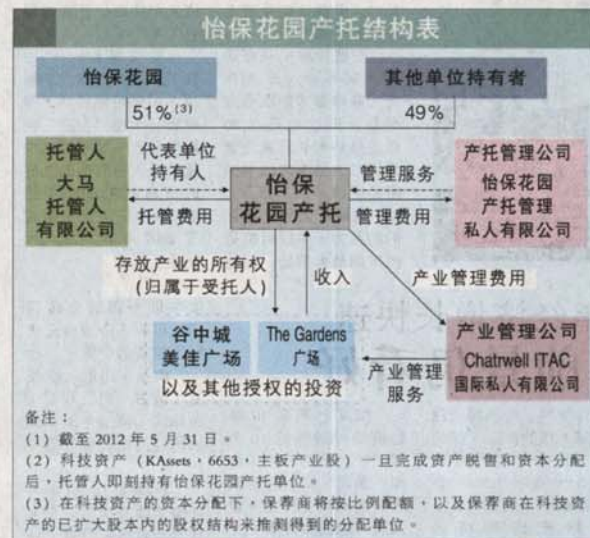
怡保花园产托资产

谷中城美佳广场 (Mid Valley Megamall)

- 5 层楼高拥有 1 楼夹层的零售购物广场, 2 层楼的地下停车场以及 4 层楼的停车场
- 一站式购物中心, 集 454 个单位的租户, 为本地和外地的家庭与旅客带来生活享乐的好去处
- 包括 18 个放映院的电影院, 以及将近 6 万 6395 平方尺的展览会场
- 截至今年 4 月 10 日的评估价值: 34 亿 4000 万令吉
- 截至今年 5 月 31 日的净可租用面积 (NLA): 171 万 8951 平方尺
- 截至今年 5 月 31 日的出租率: 99.8%
- 截至今年 5 月 31 日的停车位: 6092 个

The Gardens 广场

- 楼高 8 层的零售商场, 拥有 4 层楼的地下停车场和 4 层楼的高架停车场
- 拥有 209 个单位的租户, 专攻高收入、本地和海外游客的高档服装商场, 包括 7 个放映院的电影院 (GSC Signature)
- 截至今年 4 月 10 日的评估价值: 11 亿 6000 万令吉
- 截至今年 5 月 31 日的净可租用面积 (NLA): 81 万 7053 平方尺
- 截至今年 5 月 31 日的出租率: 99.7%
- 截至今年 5 月 31 日的停车位: 4128 个



怡保花园产托分红

	2012年预测	2013年预测
每单位分红 (仙)	6.38	6.71
以零售价格计算的分红回报 (%)	5.10	5.37