

分析：



兴业投行研究

怡保花园产托

租金稳定前景看俏



目标价：1.98 令吉



最新进展

受累于旗下产业公允价值减少，怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 2023 财政年末季 (截至 12 月底) 仅净赚 8969 万令吉，按年萎缩 37.69%。

当季营业额按年增长 6.56%，至 1 亿 5847 万令吉。

怡保花园产托在 2023 财年总共净赚 5 亿 1763 万令吉，按年上涨 30.66%，而营收则按年增长 8.61%，至 6 亿 431 万令吉。

行家建议

该公司末季核心净利按年增 10.7%，至 9290 万令吉，使 2023 财年全年盈利升至 3 亿 5930 万令吉，按年起 6.9%。

得利于公司租金收入稳定，全年盈利表现符合我们的预期，分别占我们和市场预测的 101% 和 99%。截至 12 月底，谷中城广场每月租金收入



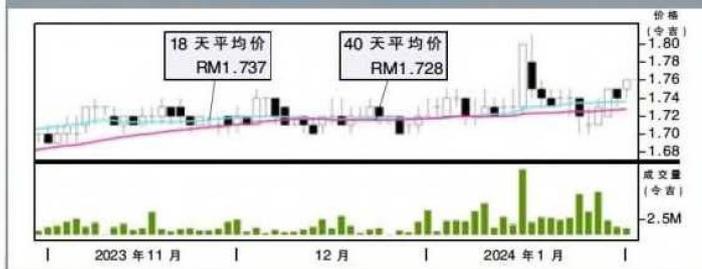
为每平方英尺 16.28 令吉，按年上涨 6.5%；花园广场租金则是每平方英尺 15.59 令吉，按年起 16.4%。

我们认为，由于以上两个广场出租率皆在高水平，估计今年租金可实现管理层预期的中个位数增长。不过，奢侈品税可能会影响租金收入的上涨空间，尤其花园广场作为高端购物中心，影响或更为显著。

随着柔佛和新加坡市场情绪乐观，若把新山谷中城购物中心也纳入投资组合里，将能提振该产托的前景，不过目前仍欠缺收购的细节和时间表。

公司的高出租率且稳定的租金收入，我们维持“买入”评级，目标价也从 1.93 令吉，上调至 1.98 令吉。

怡保花园产托股价走势



怡保花园产托业绩预测

截至 12 月财年	2024	2025	2026
营业额 (令吉)	6.14 亿	6.42 亿	6.64 亿
净利 (令吉)	3.74 亿	3.95 亿	4.12 亿
资产平均收入 (%)	6.8	7.2	7.5
股价对账面价值 (P/B) (倍)	1.55	1.56	1.57
周息率 (%)	6.3	6.6	6.9

31/01/2024 行情

闭市价：1.76 令吉

起落：+2 仙

最高：1.76 令吉

最低：1.74 令吉

成交量：250 万 5400 股

52 周最高：1.81 令吉

52 周最低：1.57 令吉

资料来源：兴业投行研究