

新收购受追捧·分析员喊买

IGB产托股价创新高

(吉隆坡 25 日讯) 期待已久的怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 收购柔佛新山谷中城广场 (Midvalley Southkey) 终于有眉目, 市场今日马上给出积极反映, 该产托股价节节上升写历史新高, 分析员也纷纷喊买。

昨日宣布以 26 亿 5000 万令吉收购这座新山最顶级商场的怡保花园产托, 今早早盘以 2.30 令吉开跑, 随后股价节节攀升, 一度大涨 24 仙或 10.53%, 至 2.52 令吉, 写下历史新高纪录。

闭市时, 该产托报在 2.49 令吉, 涨 9.2% 或 21 仙, 成交量 1081 万 1600 股。

各大投行分析员也对怡保花园产托的最新宣布大表欢迎, 摩根大通、马银行投行、银河国际证券、兴业投行、MIDF 投行、大马投行等, 都已经将原本的“中和”或“守住”评级, 上调到“买入”或“增持”。

其中, 大马投行给出了最

激进的目标价, 高达 2.81 令吉。

马银行投行分析员表示, 新山谷中城广场 26.5 亿令吉的收购价, 可转换为约 7.2% 的净产业收入 (NPI) 收益率, 可谓具有吸引力。

明年贡献盈利

上述收购预计将在今年末季完成, 其对怡保花园产托盈利的全面影响将从 2026 财政年 (12 月底结账) 开始显现, 因此将 2025 财政年至 2027 财政年的净利预测依序上调 2.5%、34.9% 和 35.6%, 以反映该商场贡献将被收购融资成本所部分抵消。

“我们将每股盈利预测依序上调了 0.4%、13.0% 及 13.5%; 每股股息则依序上调 2.3%、14.1% 和 14.7%。我们估计, 股份基数扩大所带来的稀释效应将被盈利增长所抵消, 约 7.2% 的隐含净产业收入 (NPI) 收益率诱人, 并有望支



新山谷中城广场有助于降低怡保花园产托在巴生谷的盈利集中度。

撑赚幅扩大。”

由于优质零售资产组合扩大, 该分析员乐观看待怡保花园产托长期前景, 并称该购物中心整合于柔佛 Southkey 综合发展项目中, 预计将带来稳定的人流, 同时支撑出租率和租金稳定, 再加上商场靠近新加坡, 其估值未来具备上升空间。

怡保花园产托业绩预测

截至 12 月底财年	2025	2026	2027
营业额 (令吉)	6.63 亿	9.27 亿	9.55 亿
核心净利 (令吉)	4.05 亿	5.49 亿	5.74 亿
每股核心盈利 (仙)	10.9	12.7	13.2
净股息 (仙)	10.4	11.9	12.4
净周息率 (%)	4.6	5.2	5.4

资料来源: 马银行投行