

新山谷中城
26.5億易手

怡保花園產託 怡保花園齊創新高

(吉隆坡25日讯)怡保花园(IGBB,5606,主板产业组)以26亿5000万令吉,向怡保花园产托(IGBREIT,5227,主板产业投资信托组)脱售柔佛新山谷中城广场(Southkey Mid Valley),获分析员唱好两者未来前景,带动周三股价应声走高,双双创下历史新高。

怡保花园和怡保花园产托今日双双走高,前者开盘即起7仙至2令吉66仙,盘中一度冲上2令吉85仙,大起19仙或7.14%,最终收报2令吉83仙,起17仙;后者开盘起2仙至2令吉30仙,最高见2令吉52仙,升24仙或10.53%,闭市收在2令吉49仙,涨21仙,成交量为1081万1600股,为第六大上升股。

怡保花园周二宣布,建议以26亿5000万令吉,向怡保花园产托脱售柔佛新山谷中城广场,而后者计划以10亿令吉现金,以及发售总值16亿5000万令吉新单位来完成收购计划。

过后,怡保花园将透过以股代息的形式,向股东派发怡保花园产托的单位,预期将向合格股东派送2亿4158万单位,相等于扩大后单位的5.59%。

大众研究对此不感意外,主要是之前已预见怡保花园可能出售新山谷中城广场,但实际售价却低于预期。

“我们了解26亿5000万令吉的售价,远高于净账面值的11亿令吉,这将让怡保花园可以透过向产托注入资产来合理化资产持有架构,同时保持产托的有效多数控制权。此外,这也有望改善公司整体的资本成本。”

该行预期怡保花园从上述脱售计划可能净赚10亿令吉,但碍于实际盈余在纳入账面时将作为未实现盈余抵销,因此整体盈利影响不大,在脱售计划完成前,暂维持其财测不变。

不过,大众研究决定上调怡保花园投资评级,从“中和”提高至“短线买进”,目标价为2令吉95仙。

分析员唱好

另一方面,马银行研究正面看待怡保花园产托此次收购计划,认为这是其首度走出巴生河流域,不仅将多元化旗下投资组合的地缘性,同时有助强化收入表现。

“市场已等候新山谷中城广场注入多时。新山谷中城广场与Southkey发展计划相结合,预期带来可持续的人流和零售流量,将有助扶持出租率

和确保租金稳定,进而提振怡保花园产托盈利和每股分利表现。此外,这家购物广场也临近新加坡,我们预见未来估值潜存上升空间。”

该行预期收购新山谷中城广场带来的盈利创建能力,足以抵销股本扩大带来的稀释效应,同时7.2%的净产业收入回报率也将有助扩大赚幅。

“虽然怡保花园产托在完成收购计划后,负债比将从今年3月杪的0.21倍走高至0.26倍,但仍有充裕的空间来进行未来并购或资产增值计划(AEI)。”

马银行研究说,由于整项收购计划预期在今年第四季完成,全面的盈利贡献仅有望在2026财政年浮现,因此仅提高怡保花园产托2025财政年净利预测2.5%,但大幅提高2026和2027财政年净利目标34.9%和35.6%。

“我们也上调怡保花园产托2025至2027财政年每股分利2.3%、14.1%和14.7%。”

整体来看,怡保花园产托拥有优质的零售资产组合,长期前景依旧备受看好,因此马银行研究决定上调其投资评级至“买进”,连带目标价提高至2令吉56仙。

IN CONJUNCTION WITH ITS
THE ACE MARKET OF BURSA