

二优质产托在手 怡保金诗统一估值深厚

(吉隆坡 18 日讯) 手上持有两家产业信托的怡保金诗统一 (IGBB, 5606, 主板产业股) 获得券商青睐, 建议投资者可以关注这家房地产遗珠!

随着怡保金诗统一今年为旗下第二家产托——怡保

花园商业产托 (IGBCR, 5299, 主板产托股) 上市, 又一改以往派息策略, 大方派出包括实物股息在内的每股 12 仙股息; 联昌国际投行首次关注起这家公司, 称其为“疫情后的高价值主题股”, 并给予 2.50 令吉目

未来可持续派高息

考虑到该公司截至 9 月底的手持现金, 已经大涨 105% 至 16 亿令吉, 或每股 1.70 令吉现金, 分析员相信该公司未来每年派发 10 仙股息回馈股东, 将成为“新常态”。

现金流大幅增加, 主要得益于怡保花园商业产托, 今年 9 月首次公开募股 (IPO) 上

市所带来的收益。

“我们预计周息率的大幅提升, 可以鼓励更多投资者加入, 促进该股的流动性。”

展望未来, 怡保金诗统一的前景也受到看好。

经济复苏带动消费者情绪, 让房地产市场前景看俏; 而零售商场人流量的复苏, 以及人们开始回到办公室上班, 让公司旗下的两个产托都受惠。

标价, 以及“增持”评级。

产托已值回票价

其中, 分析员特别提到, 这家涉猎包括住宅、零售, 以及商业等产业的发展商, 因为缺乏流动性, 导致估值遭到严重“错配”, 整体市值甚至严重低于手持的怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 价值。

截至周三闭市, 怡保金诗统一市值仅 17.29 亿令

吉; 但其持股 54.2% 的怡保花园产托, 价值已达 30.97 亿令吉, 溢价整 80%。

分析员同时指出, 这家房地产商可能再将 Southkey Mega Mall 也注入怡保花园产托中, 这将进一步提升其价值。

去年仅派息每股 2 仙的怡保金诗统一, 今年派发了高达每股 12 仙的股息 (包括 10 仙现金股息与 2 仙实物股息), 也引起分析员关注。

怡保金诗统一业绩预测

截至 12 月底财年	2021	2022	2023
营业额 (令吉)	10.48 亿	11.96 亿	12.39 亿
净利 (令吉)	3840 万	9400 万	11700 万
核心每股净利 (仙)	4	11	13
完全稀释核心本益比 (倍)	43.5	17.8	14.3
周息率 (%)	6.38	5.32	5.32

资料来源: 联昌国际投行研究

股价上涨空间 30%

分析员也预计, 怡保金诗统一 2022 年的实际净资产价值 (RNAV), 将高达每股 10 令吉; 这意味着目前的股价较实际净资产, 有着高达 81% 的折价。

“我们认为这巨大的折价, 无法充分反映旗下两家产托的价值; 而其余的业务甚至可以算是‘免费’的!”

分析员因此喊买这家备受市场冷落的房地产发展商, 给予 2.50 令吉的目标价, 等同于预计明年实际净资产价值的 75% 折价, 相当于同行的估值。

周五闭市, 怡保金诗统一报 1.92 令吉, 涨 1 仙或 0.52%, 成交量 2 万 4000 股。

