

怡保花园产托

租金减免冲击财测



目标价：1.65 令吉

IGBREIT
IGB REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

最新进展

怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 2021 财年第三季, 净赚 3853 万 5000 令吉, 按年近乎腰斩一半, 但仍宣布派息每股 1.18 仙。

第三季营业额为 9579 万 8000 令吉, 比起上财年同季的 1 亿 3074 万 9000 令吉, 按年跌 26.73%。

累积首 9 个月, 营业额年跌 11.83% 至 2 亿 8016 万令吉, 净利下跌 23.15%, 至 1 亿 2656 万 3000 令吉。

行家建议

怡保花园产托第三季净利低于预期, 累积 9 个月盈利仅占我们和市场本财年全年预期的 60%。

由于考虑到该公司将为谷中城购物中心和 Gardens Mall 的租户, 提供更高的租金减免, 我们把今明财年盈利预测, 分别调低 7% 和 5%。

同时, 每股股息也分别调



低至 5.2 仙和 7.7 仙, 相当于回酬率 3.1% 和 4.6%。

随着经济逐渐开放, 零售业有望从末季开始逐步复苏。

据我们所知, 这两座购物中心在 10 月的周末日, 客流量已经恢复至疫前的 75% 至 80%。

我们继续看好该集团的商场, 因为位于黄金地段, 这将维持该商场的出租率和租金率。

因此, 我们维持“守住”评级, 但目标价从之前的 1.70 令吉, 降低至 1.65 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 月底财年	2021	2022	2023
总营收 (令吉)	4.015 亿	5.312 亿	5.953 亿
核心净利 (令吉)	1.970 亿	2.963 亿	3.495 亿
每单位核心净利 (仙)	5.5	8.3	9.7
股价对净有形资产比 (倍)	1.6	1.6	1.6
周息率 (%)	3.5	5.1	5.9

资料来源：马银行投行研究

27/10/2021 行情

闭市价：1.68 令吉
起落：平盘
最高：1.69 令吉
最低：1.67 令吉
成交量：146 万 8000 股
52 周最高：1.79 令吉
52 周最低：1.59 令吉