

怡保花园产托

保持稳健增长



目标价：2.21 令吉

IGBREIT
KUALA LUMPUR ESTATE INVESTMENT TRUST

最新进展

我们出席了怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 业绩汇报后, 对其资产组合的租金调整和净产业收入 (NPI) 涨幅假设进行调整。

行家建议

我们预计, 2025 至 2027 财年将保持稳健增长, 主要受益于谷中城 (Mid Valley) 及 The Gardens Mall 的高出租率及租金上涨的支撑。

截至 2024 财年, 这两家商场出租率仍稳定在接近 100% 水平, 而在更新租约时, 进行了中单位数的租金上涨。

管理层预计, 2025 财年平均租金调整仍将维持在中单位数水平, 并对零售市场前景持乐观态度。

鉴于此, 我们略微上调 2025 财年盈利预测 2%。

至于潜在收购新山谷中城 (Mid Valley Southkey) 时间及估值尚不明确, 但我们认为, 这仍将是产托未来估值提升



的重要催化剂。

这座购物中心拥有 150 万平方英尺的净出租面积 (NLA), 且出租率接近 100%。

我们预计, 该收购可额外贡献约 1.065 亿令吉的净产业收入, 可为 2025 至 2027 财年 NPI 带来 20% 至 22% 增长。

尽管该产托资产负债状况稳健, 截至 2024 财年末季的负债率仅 0.21 倍, 但我们认为, 其可能需要部分通过股权融资来完成。

根据股息贴现模型 (DDM) 估值法, 我们将目标价上调至 2.21 令吉, 但考虑到股价在去年大涨后上行空间有限, 决定将评级下调至“守住”。

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	2025	2026	2027
营业额 (令吉)	6.873 亿	7.114 亿	7.291 亿
净利 (令吉)	4.065 亿	4.255 亿	4.406 亿
每股核心净利 (仙)	11	12	12
完全稀释后核心本益比 (倍)	20.32	19.48	18.89
周息率 (%)	5.11	5.32	5.48

资料来源：银河国际证券

14/3/2025 行情

闭市价：2.24 令吉
起落：-4 仙
最高：2.28 令吉
最低：2.24 令吉
成交量：338 万 4200 股
52 周最高：2.34 令吉
52 周最低：1.72 令吉