

分析：

# 怡保花园商业产托

盈利上升空间有限

守住  
HOLD

目标价：49 仙

IGB COMMERCIAL REIT

## 最新进展

由于各物业的平均出租率有所提高，怡保花园商业产托（IGBCR，5299，主板产托股）2023 财年第三季，净赚 1667 万令吉，按年增 24.78%。

截至 9 月杪的第三季营业额，录得 5290 万 9000 令吉，年增 16.33%。

累计首 9 个月，公司净赚 5017 万令吉，年增 0.85%；营业额达 1 亿 5822 万 4000 令吉，年增 12.22%。

## 行家建议

怡保花园商业产托本财年第三季核心净利为 1670 万令吉，首 9 个月核心净利达 5020 万令吉，符合我们的预期，占全年预测的 73.8%。

平均投资组合出租率也从次季的 79.2%，提高到 80.9%，负债率为 32%。



尽管业绩表现因为较高的出租率和租金率而亮眼，但我们认为，盈利进一步上升的空间有限。

这是因为新办公楼供过于求，中短期内国民投资机构的默迪卡 188 大楼，以及柏威年白沙罗高原将会加入市场，导致市况竞争激烈。

我们维持“守住”评级和 49 仙目标价，这是根据 6.9% 回酬率计算，估值比纯办公楼产托业者溢价 150 基点，因为地点比较优越。

此外，怡保花园商业产托资产规模达 32 亿令吉，是单一最大型办公楼产托，也支撑着估值。