

融资成本下降 大门商场重塑 柏威年产托3年财测上调 - 财经

星 sinchew.com.my/news/20251009/finance/6933244

星洲网

October 9, 2025

(吉隆坡9日讯) [柏威年产托](#) (PAVREIT, 5212, 主板产业投资信托组) 的融资与电费成本的下降, 加上旗下首邦市大门商场 (DA MEN Mall) 品牌重塑与更换营运方, 有望改善商场持续亏损状况, 分析员上调该公司盈利预测, 并将目标价上调至1令吉85仙。

但由于该股近期股价上涨, 已经超越目标价, 分析员将评级从“买入”下调至“守住”。

大门商场易名Easyhome

根据丰隆投资研究报告, 位于梳邦再也的大门商场将在中国品牌Easyhome接管营运后, 易名为Easyhome商场。

柏威年产托已与Easyhome国际签订主租赁协议, 管理层预期该商场的净产业收入 (NPI) 将于今年10月起达到收支平衡, 扭转自2020年以来一直的亏损状态; 大门商场占公司2024财政年营业额约2%。

Easyhome已于今年4月正式接管营运, 并展开翻新工程, 目前出租率约33%, 而Jaya Grocer和大西药行 (Big Pharmacy) 主要租户则在过渡期间持续营业。

分析员看好此次安排, 因其有助于在短期内遏止该资产的净产业收入下滑, 并在商场表现优于预期时, 带来潜在的利润分成机会。

融资成本将下降20基点

柏威年产托管理层指出, 近期数项成本利好, 有望在短期内为赚幅带来额外支撑。自今年7月起, 隔夜政策利率 (OPR) 已下调25个基点, 而由于公司约80%的借贷属浮动利率, 管理层预计自9月起可变利率的融资成本将下降约20个基点。分析员估算, 利率每下降20个基点, 每年可为公司省下约600万令吉的支出, 相当于2026至2027财政年盈利的约1.6%。

此外, 电费开销也有所改善, 管理层在报告称, 在6至8月期间每月节省约10万令吉。然而, 由于自动燃料调整机制 (AFA) 的调整尚未计入, 分析员暂时维持对公用事业成本的原有预测。但整体而言, 这些利好显示柏威年产托处于有利位置, 能从较低的营运成本中受惠, 从而进一步提升赚幅。

管理层也针对近期8%销售与服务税 (SST) 落实后, 整体资产组合的表现进行讨论。尽管较高的税率预计将推高租户的租金成本, 而大多数租户可能会将部分成本转嫁给消费者, 但管理层仍对稳定的人流量及租户结构持续优化保持信心。值得注意的是, 自SST生效以来, 无论是人流量还是租户销售额都还未出现下滑迹象。

武吉加里尔柏威年租赁需求强劲

另一方面, 武吉加里尔柏威年购物中心 (Pavilion Bukit Jalil) 表现依然亮眼, 目前出租率已达90%, 并有望在年底前提升至95%, 这主要得益于强劲的租赁需求, 尤其是来自众多中国零售商的积极洽询。

鉴于融资成本下降及大门商场营运开销减少，丰隆投资研究将2025、2026与2027财政年盈利预测分别上调1%、2.6%和2.5%，并将目标价从1令吉77仙上调至1令吉85仙，但仍将评级从“买入”下调至“持有”，主因目标收益率从5.4%降至5.2%。

尽管柏威年产托的前景仍受益于乐观的旅游业趋势，有望带动吉隆坡柏威年广场与精英柏威年（Pavilion Elite）核心资产的人流与消费，进而巩固成长动能，但由于近期股价涨幅显著，风险回酬的吸引力减弱。