

【行家论股】全年派息能力稳定增长 柏威年产托盈利表现持稳 | e南洋

 enanyang.my/news/20260508/Finance/1245018

e南洋

May 8, 2026

柏威年产托 (PAVREIT, 5212, 主板产托股) 在出租率改善及广告收入走高带动下, 2026财年首季净利按年增长17.01%, 至1亿580万5000令吉, 同期营业额按年上扬7.77%, 报2亿4589万5000令吉。

尽管本季未宣布派息 (一般集中在次季及第四季), 但随着零售资产表现稳健及酒店资产逐步贡献, 市场普遍看好全年分派能力维持稳定增长。

丰隆投行研究

目标价: 1.97令吉

评级: 买入

丰隆投行研究

业绩表现达标, 盈利动能延续:

- 首季核心净利达全年预测的25%以上, 反映其盈利表现具持续性, 也显示管理层在资产运营与成本控制方面维持稳定表现。

零售核心资产支撑收入增长:

- 季度收入按季增长5.9%, 主要由柏威年广场 (+7.9%) 及Elite Pavilion (+11.9%) 带动, 显示核心购物中心人流持续回暖, 租户销售表现稳定。

酒店资产全年贡献开始显现:

- 悦榕庄吉隆坡 (Banyan Tree KL) 及柏威年酒店于2025年6月完成收购后, 2026财年起将提供全年收入贡献, 成为新增长引擎。

成本优化助力盈利增长:

- 水电开销下降约4.9%, 非营运开销亦略有缓解, 部分抵消借贷成本微升的影响, 使净利增长快于收入增幅。

出租率轻微波动属短期因素:

- 整体出租率从95%微降至93%, 主要因柏威年广场部分楼层 (如百盛门店) 进行重组调整, 属阶段性影响。

财务结构保持稳健:

- 资产负债比维持在40%水平，显示其杠杆控制仍在可管理范围内，同时具备再融资与扩展空间。



柏威年产托

投资看点：

柏威年产托最大看点，是旗舰资产柏威年广场贡献约56%收入，坐拥吉隆坡黄金地段，人流、租金与品牌吸引力稳定，是现金流与分派的主要支撑。

增长方面，酒店资产全年入账将强化“零售和酒店”双引擎；加上租金料维持中单位数回升、再融资成本下降，盈利与派息能力仍有提升空间。

未来展望：

- 盈利维持稳健：

中单位数租金回升将继续带动租金收入，支撑全年盈利表现。

- 预测获得上调：

丰隆投行将2026及2027财年盈利预测分别上调2.3%及2.2%，反映业绩能见度提高。

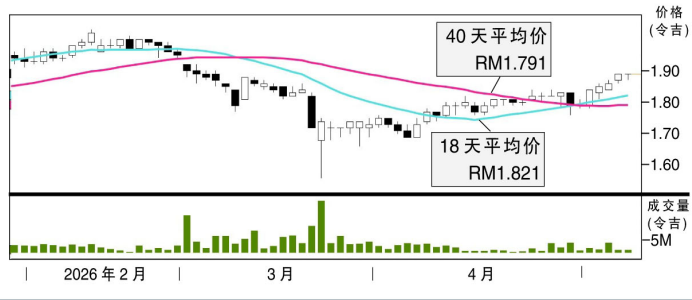
- 重估催化剂明确：

若租金回升优于预期，或借贷成本下降更快，股价仍有进一步重估空间。

潜在风险：

- 国内消费放缓，影响人流与租户销售。
- 利率走势不利，推高融资成本。
- 借贷成本降幅不及预期。
- 出租率短期波动，拖累租金收入。

柏威年产托股价走势



08/05/2026行情

闭市价:1.89 令吉

起落:-

最高:1.90 令吉

最低:1.87 令吉

成交量:264万3000股

52周最高:2.03 令吉

52周最低:1.43 令吉