

キャピタランド(CATL)

Ascendas Singbridge の不動産の取得へ、管理不動産残高を2020/12期までに1,000億SGDへ引き上げる

シンガポール | 不動産運営・管理 | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG CAPL:SP | REUTERS CATL.SI

- 11/14発表の2018/12期3Q(7-9月)は、売上高が前年同期比16.9%減の12.60億SGD、営業利益が同0.7%増の6.61億SGD、純利益が同13.6%増の3.62億SGDとなった。
- プロジェクトの収益計上が減少したため減収となったが、新規に取得した物件や不動産投資ファンドの連結対象化などが寄与し増益。
- 不動産開発会社 Ascendas Singbridge の不動産を運営する子会社2社の全株式を取得すると発表。管理不動産残高を2020/12期までに1,000億SGDに引き上げ管理不動産残高で世界上位10位を目指す。

What is the news?

11/14発表の2018/12期3Q(7-9月)は、売上高が前年同期比16.9%減の12.60億SGD、営業利益が同0.7%増の6.61億SGD、純利益が同13.6%増の3.62億SGDとなった。中国、シンガポールで収益計上される開発プロジェクトが減少したことが響き減収となった。一方、シンガポール、中国、ドイツで取得した新規物件や、2017/8より連結対象化したキャピタランド・モール・トラスト(CMT)、キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト(CRCT)、RCSトラスト(RCST)が寄与し増益となった。

地域別セグメントの概況は以下の通り。シンガポール・マレーシア・インドネシア(SMI)は、売上高が前年同期比29.6%増の5.18億SGD、EBITが同3.3%増の4.43億SGD。前年同期に計上したCairnhill NineやVictoria Park Villasなどのプロジェクトの反動により減収。一方、ショッピングモールのWestgateの売却益などで増益となった。中国は、売上高が同19.9%減の4.40億SGD、EBITが同5.7%減の2.58億SGD。住宅の引渡件数が減少したほか、前年同期に生じたサービスアパートメントの公正価値評価益の反動が出た。ベトナムは、売上高が同10.2%増の2,770万SGD、EBITが同23.7%減の1,370万SGD。住宅の引き渡し件数が伸び増収となったが、前年同期の子会社売却益の反動で減益。その他地域は、売上高が同26.2%増の2.86億SGD、EBITが同9.2%増の8,740万SGD。

How do we view this?

同社は1/14、テマセク・ホールディングス傘下の不動産開発会社Ascendas Singbridge(ASB)から、ASBの不動産を実質的に運営する子会社2社の全株式を取得すると発表。評価額は110億SGD。2019年前半での取引完了を目指す。ASBは11カ国で事業展開。運営する不動産の80%がビジネス向けで、そのうち過半数がロジスティクスやデータセンターなどニューエコノミー分野である。同社は、管理不動産残高(AUM)を2020/12期までに1,000億SGD(3Q:928億SGD)まで引き上げ、世界の不動産運用会社の上位10位入りを目指す。2018/12通期市場予想は、売上高が前期比12.9%増の52.04億SGD、当期利益が同20.4%減の12.34億SGD。

業績推移

※参考レート 1SGD=80.82円

事業年度	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12F	2019/12F
売上高(百万SGD)	4,761	5,252	4,609	5,204	5,462
当期利益(百万SGD)	1,065	1,190	1,550	1,234	1,152
EPS(SGD)	0.24	0.26	0.34	0.30	0.27
PER(倍)	13.75	12.69	9.71	11.00	12.22
BPS(SGD)	4.22	4.15	4.33	4.55	4.72
PBR(倍)	0.78	0.80	0.76	0.73	0.70
配当(SGD)	0.09	0.10	0.12	0.13	0.13
配当利回り(%)	2.73	3.03	3.64	3.94	3.94

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg)

配当予想(SGD) **0.00** (予想はBloomberg)
終値(SGD) **3.30** 2019/1/28

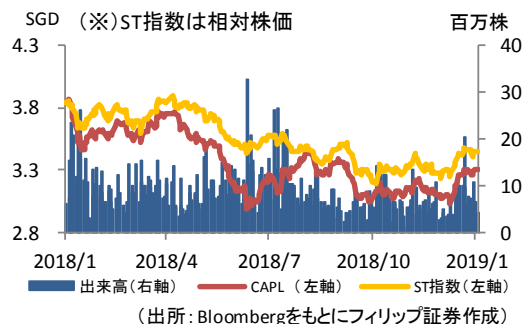
会社概要

2000年にプロパティインベストメントがDBSランドの株式の一部を取得し合併して設立。アジア最大規模の不動産会社で、総合開発、ショッピングモール、サービスレジデンス、オフィス、住宅、不動産投資信託(REIT)およびファンドから成る850億SGDを超える資産を所有・運用している。(2017/9/30時点)世界30カ国150以上の都市で事業を展開。シンガポールおよび中国を主要市場とし、インドネシアやベトナムなどでも事業を拡大している。

投資運用事業では、シンガポールおよびマレーシアで上場しているキャピタランド・モール・トラスト(CMT)、キャピタランド・コマーシャル・トラスト(CCT)、アスコット・レジデンス・トラスト(Ascott Reit)、キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト(CRCT)、キャピタランド・マレーシア・モール・トラスト(CMMT)の5銘柄の不動産投資信託を運用する。

企業データ(2019/1/29)

ベータ値	1.12
時価総額(百万SGD)	13,737
企業価値=EV(百万SGD)	44,369
3か月平均売買代金(百万SGD)	21.7



主要株主(2019/1)

1. テマセク・ホールディングス	40.37
2. ブラックロック	7.02
3. Vanguard Group Inc	2.04

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

アナリスト

増淵 透吾
togo.masubuchi@phillip.co.jp
+81 3 3666 0707
笹木 和弘
+81 3 3666 6980
sasaki.kazuhiro@phillip.co.jp

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: フィリップ証券 リサーチ部

公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員 庵原浩樹

公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員補 増淵透吾

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得ております。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。