2018 年 3 月 27 日

PhillipCapital
Your Partner In Finance

フィリップ証券株式会社

キャピタランド（CATL）

今期は減益の見通しだが、アジアのコアマーケットを中心にモール、レジデンスなど不動産事業を拡大へ

シンガポール | 不動産| 業績フォロー

BLOOMBERG CAPL:SP | REUTERS CATL.SI

- 2017/12 期 4Q（10-12 月）は、売上高が前年同期比 34.6%減の 12.12 億 SGD、営業利益が同 22.9%増の 4.78 億 SGD、純利益が同 37.8%減の 2.67 億 SGD。通期は、売上高が前期比 12.2%減の 46.09 億 SGD、当期利益が同 30.3%増の 15.50 億 SGD となった。
- 中国での開発プロジェクトで完成物件や物件の引き渡しが少なかったため、売上高は大幅な減収となった。一方で、通期の当期利益は、シンガポールでの開発プロジェクトや買収、開業したショッピングモールやサービスレジデンスなどの寄与から増益となった。
- 2018/12 通期の市場予想は、売上高が前期比 5.4%増の 48.57 億 SGD、当期利益が同 27.9%減の 11.18 億 SGD である。

What is the news?

2017/12 期 4Q（10-12 月）は、売上高が前年同期比 34.6%減の 12.12 億 SGD、営業利益が同 22.9%増の 4.78 億 SGD、純利益が同 37.8%減の 2.67 億 SGD となった。2017/12 通期では、売上高が前期比 12.2%減の 46.09 億 SGD、営業利益が同 35.2%増の 22.33 億 SGD、当期利益が同 30.3%増の 15.50 億 SGD となった。

新たに買収し開業した不動産からの賃貸収入や、キャピタランド・モール・トラスト、キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト、RCS トラストが連結対象となったことなどが売上高に寄与したが、中国での開発プロジェクトで完成物件や物件の引き渡しが少なかったため、売上高は大幅な減収となった。一方で、通期の当期利益は、シンガポールでの開発プロジェクトのほか、新たに買収し開業したモールやサービスレジデンスからの賃貸収入などが寄与し、大幅な増益となった。中国の Innov Tower、シンガポールの One George Street や Wikie Edge からの投資収益に加え、ドイツ、中国、日本のサービスレジデンスからの賃貸収入なども寄与した。

コアマーケットにおけるレジデンシャルの販売は、ベトナムで 1,409 室、前期比 63%増の 4.59 億 SGD、シンガポールでは 407 室、同 4.5%増の 14.79 億 SGD となった。ただ、中国では販売物件が前期の 10,738 室に対して 8,497 室、売上高は前期の 37 億 SGD から 31 億 SGD と減少した。

How do we view this?

欧州、中国や日本を中心にホテルやアパートメントを運営する子会社 Ascott は、新たな市場の南米やアフリカを含む世界で投資を行い、運営や FC の契約締結などで約 24,000 室を増やした。Ascott は 2017 年に 18 施設を開業。2023 年までに現在の 80,000 室超を 160,000 室とする計画。

2018/12 通期の市場予想は、売上高が前期比 5.4%増の 48.57 億 SGD、当期利益が同 27.9%減の 11.18 億 SGD である。2017/12 通期実績及び今期市場予想の配当は 0.12SGD と配当利回りは 3%を超えている。

業績推移　※参考レート 1SGD=80.58円

事業年度	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12E	2019/12E
売上高（百万SGD）	4,761	5,252	4,609	4,857	5,054
純利益（百万SGD）	1,065	1,190	1,550	1,118	1,161
EPS（SGD）	0.25	0.28	0.37	0.26	0.27
PER（倍）	14.36	12.82	9.70	13.81	13.30
BPS（SGD）	4.22	4.15	4.33	4.48	4.65
PBR（倍）	0.85	0.87	0.83	0.80	0.77
配当（SGD）	0.09	0.10	0.12	0.12	0.12
配当利回り（%）	2.51	2.79	3.34	3.34	3.34

（出所：会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg）

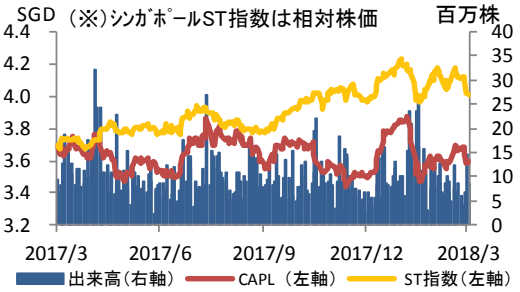
配当予想（SGD）	**0.12**	（予想はBloomberg）
終値（SGD）	**3.59**	2018/3/26

会社概要

2000年にST Property Investments がDBS Landの一部の株式を取得して合併で設立。アジア最大規模の不動産会社の一つ。不動産及び不動産管理事業をシンガポールと中国中心に行っている。最初の商業開発は、1986年のシンガポール・ラッフルズ・シティである。現在、同社の保有不動産は、住宅、オフィス、ショッピングモール、サービスアパートメントなど多岐にわたっている。同社の子会社やETFには、Ascott Residence Trust、Asian serviced residence real estate investment trust、CapitaCommercial Trust、CapitaMall Trust、CapitaMalls Malaysia Trust、CapitaRetail China Trustなどがある。

企業データ（2018/3/26）

ベータ値	1.04
時価総額（百万SGD）	15,295
企業価値=EV（百万SGD）	44,611
3ヵ月平均売買代金（百万SGD）	37.77



（出所：Bloombergをもとにフィリップ証券作成）

主要株主（2017/6）

	（%）
1. Temasek Holdings	40.21
2. BlackRock	6.02
3. Vanguard Group	1.87

アナリスト

庵原 浩樹

hiroki.ihara@phillip.co.jp

+81 3 3666 6980

増渕 透吾

togo.masubuchi@phillip.co.jp

+81 3 3666 0707

【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ー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 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 増渕 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。

＜日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平14.1.25」に基づく告知事項＞
本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。