

キャピタランド(CATL)

好調な中国の住宅開発に加え、安定収益の宿泊事業と Ascendas-Singbridge 社買収が持続的成長に貢献へ
 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

- 4/30 発表の 2019/12 期 1Q (1-3 月) は、売上高が前年同期比 23.8% 減の 10.48 億 SGD、税引前利益が同 2.3% 増の 8.02 億 SGD となった。
- 主に中国の住宅開発案件について、物件の売却予約価額が堅調に伸びたものの、引渡しが遅れたために減収となった。
- 安定収益源となる宿泊事業の拡大、および Ascendas-Singbridge 社買収による資産バランス向上が持続的な成長に貢献するものと期待。

What is the news ?

4/30 発表の 2019/12 期 1Q (1-3 月) は、売上高が前年同期比 23.8% 減の 10.48 億 SGD。中国とベトナムの住宅開発案件の引渡し棟数減少が響いた。税引前利益が同 2.3% 増の 8.02 億 SGD。保有資産再評価益および新規に買収した米国と欧州の不動産が寄与した。資産売却・再評価および償却費用の損益を除いた調整後の営業利益が同 20.5% 減の 1.81 億 SGD。シンガポールと中国の住宅開発案件からの取引収益が減少した。

セグメント別の概況は以下の通り。ベトナムの住宅物件売却予約価額が前年同期比 73.9% 減の 600 万 SGD、引渡し完了価額が同 40.0% 減の 3,300 万 SGD。中国の住宅物件売却予約価額が同 53.3% 増の 25.70 億 RMB と好調だったが、引渡し完了価額が同 37.6% 減の 11.96 億 RMB だったことが減収要因となった。資産リサイクル (販売・リース収入を原資に新たな資産に投資すること) 事業は、4.85 億 SGD 分を売却して 7.60 億 SGD 分の資産に投資した。宿泊事業は、シドニー・グローバルハウジングおよび 2018/12 期 3Q (7-9 月) に買収したタウジアホテル・マネジメント社が寄与し、稼働物件から 5,970 万 SGD のフィー収益がもたらされた。リートおよびファンド事業は、4,990 万 SGD のマネジメント報酬だった。

How do we view this ?

住宅開発案件の見通しは良好である。ベトナムが売却予約分 7.32 億 SGD の 31% に相当する 2.27 億 SGD を 2019/12 期 (4-12 月) の売上高に計上し、中国が売却予約分 172 億 RMB の 60% に相当する 103.2 億 RMB を 2019/12 期の (4-12 月) の売上高に計上する見通し。シンガポールが「Pearl Bank Apartments」と「Sengkang Central」の好立地住宅物件について 2019/12 期 3Q (7-9 月) までにローンチ予定。2019/4 にオープン予定のジュエル・チャンギ空港モール、2019/6 にオープン予定のファン・モールの業績寄与に期待。宿泊事業は、4.3 万棟の施設を開発中だが、1 万棟当り年 2,500 万 SGD のフィー収益を見込み、フィー収益は 10-20 年の安定収益を望める有望分野である。リートおよびファンド事業は、ビジネス向け不動産を中心に世界 11 ヶ国で事業展開を行う Ascendas-Singbridge 社買収が臨時株主総会で承認された。事業資産ポートフォリオのバランス向上が、同社の持続的な成長に貢献するものと期待する。

業績推移

※参考レート 1SGD=80.07円

事業年度	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12F	2020/12F
売上高 (百万SGD)	5,252	4,618	5,602	5,577	6,021
当期利益 (百万SGD)	1,190	1,569	1,762	1,232	1,324
EPS (SGD)	0.26	0.34	0.39	0.29	0.32
PER (倍)	12.81	9.79	8.54	11.48	10.41
BPS (SGD)	4.15	4.33	4.55	4.68	4.89
PBR (倍)	0.80	0.77	0.73	0.71	0.68
配当 (SGD)	0.10	0.12	0.12	0.13	0.13
配当利回り (%)	3.00	3.60	3.60	3.90	3.90

(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) **0.13** (予想はBloomberg)
 終値 (SGD) **3.33** 2019/5/14

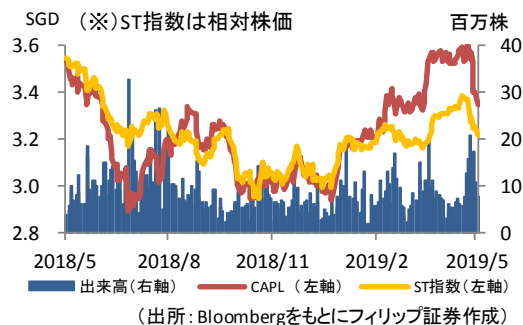
会社概要

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、不動産総合開発事業 (住宅を中心に、サービス付きレジデンス、ショッピングモール、オフィスなど)、宿泊事業、不動産投資信託 (REIT) およびファンド運用などの投資運用事業から成る事業資産ポートフォリオを所有・運用し、ポートフォリオの入替えによる資産リサイクル事業にも注力している。2019/3現在、世界30ヶ国以上の国の180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なマーケットとし、マレーシア、インドネシア、ベトナム、インド、欧州および米国に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 (2018/9/15)

ベータ値 1.11
 時価総額 (百万SGD) 13,820
 企業価値=EV (百万SGD) 47,949
 3ヵ月平均売買代金 (百万SGD) 30.1



主要株主 (2019/5)

(%)
 1. テマセク・ホールディングス 40.25
 2. ブラックロック 7.00
 3. VANGUARD GROUP 2.03
 (出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

アナリスト

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

キャピタランド (CATL)

2019年5月15日

【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。

<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>