

キャピタルランド・インベストメント(CAPN)

私募ファンドと宿泊施設の管理、投資宿泊施設の稼働率向上と料金上げが貢献。中国経済再開が追い風

シンガポール | プライベート・エクイティ投資 | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG CLI:SP | REUTERS CAPN.SI

- 2/23発表の2022/12通期は、売上高が前期比25.4%増、EBITDAが同20.4%減、非経常項目を除いた営業ベース当期利益が同22.5%増。
- 私募ファンド管理および宿泊施設管理からの手数料関連収益増、および投資宿泊施設の稼働率上昇と宿泊料金引き上げが業績に貢献した。
- 管理不動産金額の24年会社目標および管理宿泊施設数の23年会社目標が射程圏内。中国市況回復を見込んだ不動産ファンド設立を積極化。

What is the news?

2/23発表の2022/12通期は、営業収益が前期比25.4%増の28.76億SGD、EBITDA(利払い前税引き前償却前利益)が同20.4%減の19.66億SGD、当期利益が同36.2%減の8.61億SGD。当期利益の内、ポートフォリオ売却利益の2.22億SGD(同64.0%減)、公正価値再評価益の30百万SGD(同87.3%減)といった非経常項目の影響を除いた営業ベース当期利益は同22.5%増の6.09億SGDと伸びた。私募ファンド管理および宿泊施設管理からの手数料関連収益の増加、および投資先宿泊施設の稼働率上昇と宿泊料金引き上げが増収・営業ベース当期利益の増加に貢献した。その一方、主に資産入れ替えに伴う売却益および投資不動産再評価益の減少が響きEBITDAおよび当期利益が減益となった。

通期の事業セグメント別営業収益は以下の通り。①手数料関連事業(FRB)は前期比9%増の9.84億SGD。その内、上場ファンド管理が同3%減の2.85億SGD、私募ファンド管理が同26%増の1.44億SGD、宿泊施設管理が同36%増の2.58億SGD、不動産管理が同3%減の2.97億SGDだった。②不動産投資事業(REIB)は、同40%増の21.10億SGD。REIBのEBITDAに占める上場ファンドおよび私募ファンドを合計したファンド関連事業の構成比が同13ポイント上昇の73%に拡大した。

地域別では、EBITDAに占める中国の構成比が同17ポイント低下の11%の一方、シンガポールおよびその他先進国が同13ポイント上昇の82%へ拡大。資産クラス別では、EBITDAに占める宿泊施設の構成比が同8ポイント上昇の38%となった。

How do we view this?

同社の管理不動産金額は昨年末時点で880億SGDに達し、今年2月発表分を含めると960億SGDと2024年までの会社目標1000億SGDに迫ってきた。今年2月発表分については、中国のゼロコロナ政策終了後の市況回復を見込んだ商業ビルやデータセンター向けの不動産投資ファンドを設立しており、主に外国資本のグローバル機関投資家から資金を集めている。

管理宿泊施設は、昨年末時点で15万9000ユニットと今年の会社目標数である16万ユニットに近づいていることに加え、販売可能1ユニット当たりの売上高は国境を跨ぐ旅行の堅調な回復に伴って2022年の通年で前年比40%増の110SGDに拡大。旅行および医療ツーリズムの追い風により2023年度の業績を牽引すると期待される。

業績推移

※参考レート 1SGD=100.79円

事業年度	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12F	2024/12F
売上高(百万SGD)	1,983	2,293	2,876	2,861	3,138
当期利益(百万SGD)	-559	1,349	861	980	1,191
EPS(SGD)	-0.20	0.38	0.17	0.22	0.26
PER(倍)	-	9.95	22.24	17.18	14.54
BPS(SGD)	4.23	3.12	2.96	3.15	3.25
PBR(倍)	0.89	1.21	1.28	1.20	1.16
配当(SGD)	0.00	0.12	0.12	0.14	0.16
配当利回り(%)	0.00	3.17	3.17	3.70	4.23

(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) **0.14** (予想はBloomberg)
 終値(SGD) **3.78** 2023/4/17

会社概要

2021年にアジア最大規模の不動産会社だったキャピタルランドから不動産投資事業を分離独立させてシンガポール取引所に上場。シンガポール政府所有の投資会社であるテマセク・ホールディングスが過半数の株式を所有している。

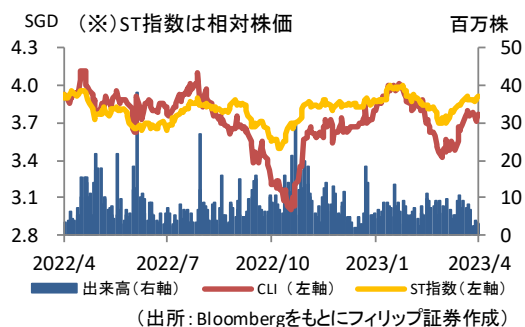
22年12月末現在で、1320億SGDの不動産を運用するほか、6つのREIT(上場不動産投資信託)、事業信託、および30のプライベート金融商品から構成される880億SGDの不動産ファンドを運用する。アジア太平洋と欧米で事業を展開し、多様な不動産資産の業態は小売店、オフィス、宿泊施設、ビジネスパーク、工場、物流およびデータセンターもカバーする。

ファンド管理や宿泊施設管理、その他運営能力の全てを通じて管理資産規模および手数料関連収益の極大化と効果的な資本管理を目指している。

同社はサステナビリティ(持続可能性)を経営の中核とし、2050年までの「ネット・ゼロ・エミッション(気候温暖化ガス排出量のネット・ゼロ)」達成にコミットしている。

企業データ(2023/4/18)

ベータ値	-
時価総額(百万SGD)	19,309
企業価値=EV(百万SGD)	33,071
3ヵ月平均売買代金(百万SGD)	24.2



主要株主(2023/4)

1. テマセクホールディングス	57.19
2. VANGUARD GROUP	2.07
3. ブラックロック	2.02

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘
 +81 3 3666 6980
 kazuhito.sasaki@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: 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

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る場合があります。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。