2018 年 6 月 13 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）

調整後ベースでは同 25.0%の増益、不動産ポートフォリオの安定化に取り組む

シンガポール | 不動産運営・管理| 業績フォロー

BLOOMBERG CAPL:SP | REUTERS CATL.SI

- 2018/12 期 1Q（1-3 月）は、売上高が前年同期比 53.3%増の 13.75 億 SGD、営業利益が同 19.3%増の 5.40 億 SGD、純利益が同 18.8%減の 3.19 億 SGD。調整後ベースでは同 25.0%の増益であった。
- 開発プロジェクトの進捗や新規物件取得による賃料収入の増加、ファンドの連結対象化により増収だが、子会社売却益の反動で減益。
- 経常的な収益の安定化のため、不動産ポートフォリオの構成比を投資用不動産が 70-80%、売買用不動産を 20-30%にする方針である。

What is the news?

2018/12 期 1Q（1-3 月）は、売上高が前年同期比 53.3%増の 13.75 億 SGD、営業利益が同 19.3%増の 5.40 億 SGD、純利益が同 18.8%減の 3.19 億 SGD。シンガポールや中国で開発プロジェクトが進捗したほか、新規物件の取得により賃料収入が伸び増収となった。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）を 2017/8 より連結対象化したことも売上を押し上げた。一方、ポートフォリオの再評価益や予見損失の引当金の戻入れにより一部相殺されたものの、前年同期に計上したナッシムの売却益の反動で最終減益となった。ナッシムの売却やファンドの連結対象化の影響を除く調整後ベースでは同 25.0%の増益であった。

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・インドネシアは、売上高が前年同期比 2.1 倍の 6.02 億 SGD、EBIT が同 4.4%減の 3.38 億 SGD。新規物件取得による賃料収入の増加や「Victoria Park Villas」や「Sky Habitat」、「Marine Blue」などのプロジェクトでの売上計上により大幅増収だが、ナッシムの売却益の反動により減益。中国は、売上高が同 25.7%増の 5.63 億 SGD、EBIT が同 45.5%増の 2.83 億 SGD。住宅の引渡件数は 1,328 件と前年同期の 1,215 件から増加。CRCT の連結対象化も寄与したほか、商業施設の売却益も利益を押し上げた。ベトナムは、売上高が同 9.8%減の 2,050 万 SGD、EBIT が同 5.5 倍の 4,553 万 SGD。住宅の引渡件数は 259 件と前年同期の 116 件から増加。不動産の売却益も寄与し増益となった。なお、住宅引渡件数の増分の大部分が持分適用会社によるものであったため、減収となっている。その他は、売上高が同 38.4%増の 1.98 億 SGD、EBIT が同 33.1%減の 4,440 億 SGD。

How do we view this?

2018/12 期 1Q 末、同社管理下の不動産残高（AUM）は 910 億 SGD であった。同社は、2020/12 期までに 1,000 億 SGD まで増やす計画である。また、同社が所有する不動産ポートフォリオは 621 億 SGD で、その構成は、投資用不動産が 83%、売買用不動産が 13%、その他が 4%であった。経常的な収益の安定化のため、投資用不動産を 70-80%、売買用不動産を 20-30%にする方針である。2018/12 通期の市場予想は、売上高が前期比 5.4%増の 48.60 億 SGD、当期利益が同 27.9%減の 11.18 億 SGD。

業績推移　※参考レート 1SGD=82.56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	4,860	5,126
当期利益（百万SGD）	1,065	1,190	1,550	1,118	1,149
EPS（SGD）	0.24	0.26	0.34	0.27	0.27
PER（倍）	14.54	13.42	10.26	12.93	12.93
BPS（SGD）	4.22	4.15	4.33	4.43	4.62
PBR（倍）	0.83	0.84	0.81	0.79	0.76
配当（SGD）	0.09	0.10	0.12	0.12	0.12
配当利回り（%）	2.58	2.87	3.44	3.44	3.44

（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）	**3.49**	2018/6/12

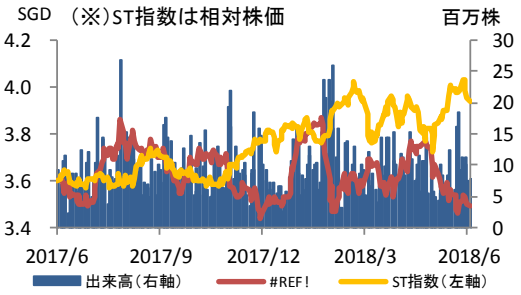
会社概要

2000年にプロパティー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ヵ国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保有する。

企業データ（2018/6/13）

ベータ値	1.03
時価総額（百万SGD）	14,532
企業価値=EV（百万SGD）	44,456
3ヵ月平均売買代金（百万SGD）	32.2



（出所：Bloombergをもとにフィリップ証券作成）

主要株主（2018/6）　（%）

1.ﾃﾏｾｸ･ﾎｰﾙﾃﾞｨ	40.68
2.ﾌﾞﾗｯｸﾛｯｸ	6.01
3.Vanguard Group Inc	1.91

（出所:Bloombergをもとにフィリップ証券作成）

アナリスト

増渕 透吾

togo.masubuchi@phillip.co.jp

+81 3 3666 0707

庵原 浩樹

+81 3 3666 6980

hiroki.ihara@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。