

キャピタランド(CATL)

2018/12期 2Q(4-6月)は56.3%の営業増益、米国の複数世帯住宅ポートフォリオを8.35億USDで取得
 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

- 2018/12期 2Q(4-6月)は、売上高が前年同期比35.3%増の13.42億SGD、営業利益が同56.3%増の10.21億SGD、純利益が同4.4%増の6.05億SGDであった。
- プロジェクトの順調な進捗や、新規で取得した物件からの賃料収入などが寄与。非連結子会社の連結対象化も売上を押し上げた。
- 不動産ポートフォリオの組み替えを行う方針で、9/18には米国の16の複数世帯住宅ポートフォリオを8.35億USDで取得したと発表。

What is the news?

2018/12期2Q(4-6月)は、売上高が前年同期比35.3%増の13.42億SGD、営業利益が同56.3%増の10.21億SGD、純利益が同4.4%増の6.05億SGD。中国でのプロジェクトが順調に進捗したほか、シンガポール、中国、ドイツで新規に取得した物件からの賃料収入なども寄与し増収増益。2017/8より、非連結子会社であ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)を連結対象化したことも業績を押し上げた。

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27.6%増の4.86億SGD、EBITが同58.0%増の7.22億SGD。CMT、CRCTの連結対象化により売上高が押し上げられたが、既存の住宅プロジェクトがほぼ完売であった影響により、連結化の効果を除くと減収。一方、Sembawang Shopping Centreの売却益や投資用不動産の再評価益などで大幅増益。中国は、売上高が同40.2%増の5.88億SGD、EBITが同18.9%増の5.26億SGD。成都のCentury Park Westや上海のNew Horizon、広州のCitta Di Mareなどのプロジェクトが進展。住宅購入者への引渡件数も1,486件と前年同期の1,108件から伸びた。ベトナムは、売上高が同1.1%減の2,170万SGD、EBITが同4.4倍の2,460万SGD。子会社のプロジェクト数の減少により減収となったものの、持分法適用会社でのプロジェクトの進捗や投資用不動産の再評価益などにより大幅増益。引き渡し物件数は465件と前年同期の356件から伸びた。その他は、売上高が同46.1%増の2.69億SGD、EBITが同2.9%減の8,480万SGD。

How do we view this?

2018/6末、同社管理下の不動産残高(AUM)は931億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。また、同社は不動産ポートフォリオの組み替えを行う方針で、31億SGD分の不動産を売却して1.40億SGDの売却益を実現し、新たに18億SGDの不動産への投資に充当する。2018/12通期市場予想は、売上高が前期比5.8%増の48.75億SGD、当期利益が同22.9%減の11.95億SGD。同社は9/18、米国の16の複数世帯住宅ポートフォリオ(合計3,787世帯)を8.35億USDで取得したと発表した。

業績推移

※参考レート 1SGD=82.59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	4,875	5,182
当期利益(百万SGD)	1,065	1,190	1,550	1,195	1,174
EPS(SGD)	0.24	0.26	0.34	0.28	0.28
PER(倍)	14.00	12.92	9.88	12.00	12.00
BPS(SGD)	4.22	4.15	4.33	4.52	4.70
PBR(倍)	0.80	0.81	0.78	0.74	0.71
配当(SGD)	0.09	0.10	0.12	0.12	0.13
配当利回り(%)	2.68	2.98	3.57	3.57	3.87

(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) **3.36** 2018/9/24

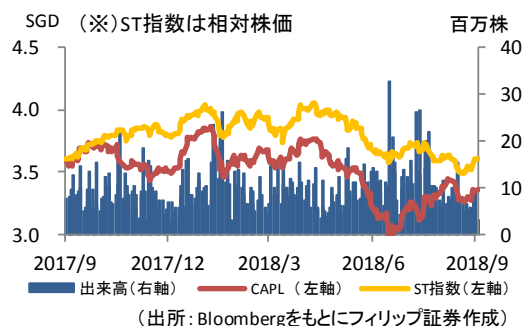
会社概要

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(2018/9/25)

ベータ値	1.13
時価総額(百万SGD)	13,987
企業価値=EV(百万SGD)	44,986
3か月平均売買代金(百万SGD)	34.4



主要株主(2018/9)

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	2.00

(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

庵原 浩樹

+81 3 3666 6980

hiroki.ihara@phillip.co.jp

2018年9月25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 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。

<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。