

キンバックシティグループ(KBC)



《企業紹介》

同社は工業団地などの開発を手掛ける産業用不動産の大手企業である。2002 年 3 月に設立され、同年 12 月からハノイ北東にあるバクニン省のクエヴォー県で 300 ヘクタールの工業団地の開発を開始した。2008～2009 年にかけて銀行やエネルギーなどの分野へ投資を始めたが成果を出せず、2013～2015 年にそれらの事業のリストラを実施し、2016 年からは産業用不動産を中核事業としている。

同社の強みは工業団地及び関連するインフラ（上下水道、電力供給、労働者の住環境整備）を一体で開発できることである。海外大手企業の高い評価を得ることに成功し、顧客にはキャノンやフォックスコムなどの世界的な製造業企業が名を連ねている。

中国に続く世界の工場となることを目指し、ベトナム政府は国家として積極的に海外企業の投資を受け入れており、FDI（Foreign Direct Investment、海外直接投資）は今後も拡大する可能性がある。同社は、そのニーズを先取りして、2022 年末でベトナム全土の約 5%に相当する 6,386 ヘクタールの開発用地を確保しており、中長期的な成長への備えも怠っていない。

《2023 年 7-9 月期業績》

2023 年 7-9 月期の営業収入は前年同期比 21.6%増の 2,472 億 VND（ベトナムドン）だった。前年同期比では増収となっているが、4-6 月期に比べると大幅な減収となっている。これは大型物件の引き渡しがなかったことが影響している。ただし、10-12 月期には既に契約済みとなっている工業団地の大型物件 3 件（合計で総額 1.7 兆 VND 規模）を引き渡す予定であり、10-12 月期の営業収入は再び大きく増加する見通しである。また、1-9 月累計の営業収入は 4.5 兆 VND で、前年同期の 1.2 兆 VND を大きく上回っており、事業の状況は改善しているとみることができよう。

税前利益は同 97.6%減の 472 億 VND だった。これは、前年同期に 1.9 兆 VND の黒字だった持分損益が 21 億 VND の赤字となったことが影響している。4-6 月期との比較では、概ね営業収入の減少に応じた利益水準の縮小とみることができよう。引き続き大型物件の引き渡しのタイミングが業績動向に大きな影響を与える収益構造となっていることが確認できる。

図表1 四半期業績の推移(単位 十億VND)

	2022年7-9月期		2022年10-12月期		2023年1-3月期		2023年4-6月期		2023年7-9月期	
		前年同期比 (%)		前年同期比 (%)		前年同期比 (%)		前年同期比 (%)		前年同期比 (%)
営業収入	203.2	-37.4	-331.2	-	2,223.1	221.4	2,051.2	421.0	247.2	21.6
粗利益	97.3	-38.8	-292.3	-	1,551.2	455.8	1,492.5	711.3	110.9	13.9
粗利益率(%)	47.9	-1.0%p	-	-	69.8	+29.4%p	72.8	+22.8%p	44.9	-3.0%p
金融費用(マイナスは収入)	57.5	-27.8	47.8	-	-23.3	-	14.1	-	-18.8	-
販売費	3.4	-95.2	5.3	-96.6	150.7	426.8	151.9	1,656.6	7.3	114.7
一般管理費	72.1	86.2	175.8	177.4	104.8	-8.9	299.6	214.2	68.3	-5.3
税前利益	1,958.9	黒字転換	-532.5	赤字転落	1,313.8	130.3	1,027.3	黒字転換	47.2	-97.6
親会社株主帰属の税引後利益	1,918.7	黒字転換	-482.4	赤字転落	940.8	95.8	711.1	黒字転換	4.7	-99.8

注 2022年10-12月期は営業収入の払い戻しがあったため営業収入がマイナスとなっている

出所 各種資料をもとに当社作成

ニュース証券株式会社【関東財務局長(金商)第138号】

加入協会 日本証券業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会

有効期限作成日より 180 日

News20231109

主な事業 金融商品取引業

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。本資料は信頼できる情報源から作成したものです。その正確性を保証するものではありません。統計数値は過去の実績であり将来の成果を保証するものではありません。外国株式は、価格変動リスク、為替変動リスク、カントリーリスク、会計基準変更リスク、流動性リスク、取引相手先リスク(カウンターパーティリスク)、機会損失、その他リスクがあります。ご投資をする際には、上記価格変動及び為替変動により投資元本を下回るおそれがありますので、約款・投資ガイド及び契約締結前交付書面をよくお読みいただき、商品特性やリスク及びお取引ルール等を十分ご理解の上、投資家ご本人様の判断にて行ってください。

キンバックシティグループ(KBC)



《株価の動向》

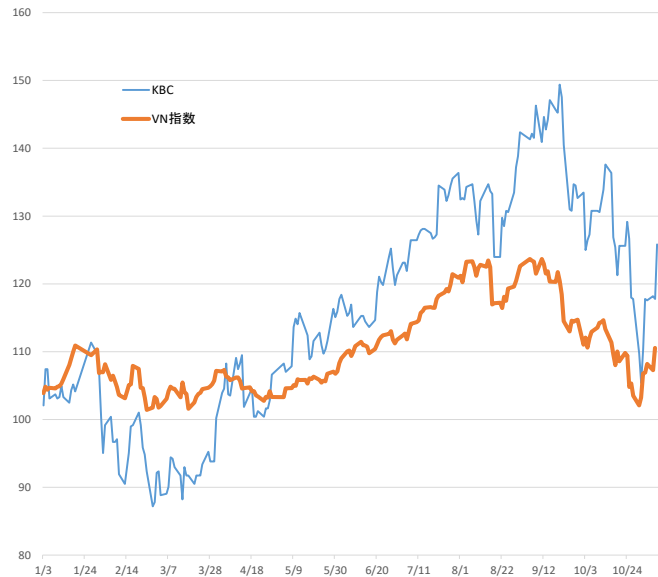
同社の株価と VN 指数を 2022 年末の終値を 100 としてそれぞれを指数化したものが図表 2 である。同社の株価はベトナム政府が景気回復に配慮した政策運営の方向性を明らかにした 4 月以降、VN 指数を上回るパフォーマンスとなっているが、9 月下旬以降はその差が急速に縮小する展開となっている。11 月 8 日終値 30,450VND で計算した時価総額は 23.3 兆 VND で、これは 2023 年 12 月期会社計画の税引後利益 4 兆 VND の約 6 倍の水準となっている。

ベトナム政府・中央銀行が景気重視のスタンスを継続する見通しであること、同社が保有する開発用地の規模、優良な顧客基盤などを考慮すると中長期的な業績の持続的拡大が期待できることが株価のパフォーマンスに貢献しているとみられる。

また、会社計画（営業収入 9 兆 VND、税引後利益 4 兆 VND）に対する進捗率は営業収入が 50%、税引後利益は 41%となっており、計画達成のハードルは高いが、受注案件の消化状況や顧客企業の投資姿勢がポジティブに変われば、計画達成の可能性も相応にある。2023 年 1-10 月累計の FDI（Foreign Direct Investment の略、海外直接投資）の認可額が同 14.7%増と回復基調となっていることもサポート要因と考えられる。

一方、10 月のベトナムの PMI(製造業購買担当者指数)が再び 50 を下回るなど、政府の積極的な景気挺入れにもかかわらず、足元の景況感に改善はみられない。10 月の輸出総額では、世界的な景気減速感の強まりから、外資系企業の輸出総額の回復が緩慢であることも確認されており、今後 FDI が減速するリスクには警戒する必要があるだろう。

図表2 株価の推移



出所 Investing.comのデータをもとに当社作成

ニュース証券株式会社【関東財務局長(金商)第138号】

加入協会 日本証券業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
主な事業 金融商品取引業

有効期限作成日より 180 日

News20231109

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。本資料は信頼できる情報源から作成したものです。その正確性を保証するものではありません。統計数値は過去の実績であり将来の成果を保証するものではありません。外国株式は、価格変動リスク、為替変動リスク、カントリーリスク、会計基準変更リスク、流動性リスク、取引相手先リスク(カウンターパーティーリスク)、機会損失、その他リスクがあります。ご投資をする際には、上記価格変動及び為替変動により投資元本を下回るおそれがありますので、約款・投資ガイド及び契約締結前交付書面をよく読みいただき、商品特性やリスク及びお取引ルール等を十分ご理解の上、投資家ご本人様の判断にて行ってください。