2025 年 8 月 7 日

キンバックシティーグループ（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。

ベトナム政府は国家として FDI（Foreign Direct Investment、海外直接投資）を積極的に受け入れる方針であり、工場用地の需要拡大が見込める。同社は 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、中長期的な成長への備えも怠っていない。

《2025 年 4－6 月期業績》

同社は賃貸する物件の契約期間に受け取る賃貸収入合計を一括して営業収入に計上するため、四半期業績は大きく変動する。2025 年 4－6 月期の営業収入は前年同期比 35.1%減の 5,787 億 VND（ベトナムドン）となった。大手エレクトロニクスメーカーに対する開発物件の引渡が決まり、1－3 月期の売上高は大きく増加したが、4－6 月期にはそのような大型物件の引渡がなかったために売上高が大きく落ち込んでいる。

大幅な減収にもかかわらず、粗利益は同 26.7%増の 5,886 億 VND となった。これは長期賃貸取引に関する原価に戻入が発生したこと、不動産売買取引の原価が大きく下がったことによって、売上原価がマイナスとなったためである。金融収支の受取超過額は減少したが、販売費及び一般管理費が大幅に減少したため、税前利益は同 37.4%増の 5,308 億 VND となった。税引後利益は少数株主持分控除額の変動により同 66.8%増の 4,021 億 VND となった。

図表1　四半期業績の推移（監査前、単位　十億VND）

	2024年4-6月期		2024年7-9月期		2024年10-12月期		2025年1-3月期		2025年4-6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	891.7	-61.7	950.4	284.5	781.3	-4.8	3,116.9	1,946.1	578.7	-35.1
粗利益	464.6	-71.8	359.7	224.4	385.3	-0.2	1,208.8	1,535.5	588.6	26.7
粗利益率(%、%ポイント)	52.1	-18.7	37.8	-7.0	49.3	2.3	38.8	-9.7	101.7	-
金融収支(マイナスは収入)	-55.4	-	-31.0	-	-92.9	-	-21.9	-	-52.0	-
販売費	49.0	-67.7	20.9	187.6	24.6	-44.8	28.0	690.3	22.6	-53.9
一般管理費	116.7	-38.2	111.1	62.8	190.1	97.2	147.4	32.9	92.8	-20.5
税前利益	386.2	-70.1	250.3	430.8	163.5	-42.4	1,124.6	黒字転換	530.8	37.4
親会社株主帰属の税引後利益	241.1	-75.4	196.2	1,318.9	74.6	-29.1	782.7	黒字転換	402.1	66.8

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　News20250508
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が、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。

キンバックシティーグループ（KBC）

《株価の動向》

同社の株価と VN 指数を 2024 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 4 月上旬に急落し、VN 指数をアンダーパフォームしていたが、足元では騰勢を強め、急速にキャッチアップしている。8 月 6 日終値の 2024 年末比の水準は VN 指数が 24%の上昇となっているのに対し、同社は 22%の上昇となっている。8 月 6 日終値 33,150VND で計算した時価総額は 31.2 兆 VND であり、これは 2024 年 12 月期の税引後利益の実績 4,262 億 VND の 73 倍となっている。

図表2 株価の推移

出所 Investing.comのデータをもとに当社作成

2025 年 1－7 月累計のベトナムへの海外直接投資の承認額は前年同期比 27.3%増の 240 億ドルとなり、米国の関税政策による不透明化が強い状況下でも、ベトナムが世界の製造業の重要なサプライチェーンとして注目されているようである。中長期的には、地政学的なポジション、これまで培ったノウハウや企業との関係、豊富な人材、続々と整備される最新・最先端のインフラなどを強みとして、ベトナムが世界指折りの生産拠点として発展する可能性は十分にあり、その恩恵を同社が享受する可能性もあるだろう。

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　News20250508
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が、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。