

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7~9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7~9月期の営業収入は前年同期比41.8%増の1.3兆VND（ベトナムドン）となった。海外直接投資を含め、ベトナム国内における産業用不動産の開発需要が同社の営業収入を増加させたようだ。産業用不動産以外の不動産開発への展開も貢献しつつあるとみられる。

粗利益は同117.9%増の7,836億VNDとなった。ベトナム政府が不動産開発の許認可手続きのスピードアップを図るなど、不動産開発プロセスの効率化が進めやすい環境が整いつつある。このことが粗利益率改善に一定程度貢献しているものとみられる。

税前利益は同70.9%増の4,276億VNDとなった。金融収支が支払超過額に転じたこと、販売費及び一般管理費が大幅に増加したため、税前利益の増加ペースは粗利益のそれを下回った。純利益は同56.6%増の3,073億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7~9月期 | | 2024年10~12月期 | | 2025年1~3月期 | | 2025年4~6月期 | | 2025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 | 950.4 | 284.5 | 781.3 | -4.8 | 3,116.9 | 1,946.1 | 578.7 | -35.1 | 1,347.3 | 41.8 |
| 粗利益 | 359.7 | 224.4 | 385.3 | -0.2 | 1,208.8 | 1,535.5 | 588.6 | 26.7 | 783.6 | 117.9 |
| 粗利益率(%, %ポイント) | 37.8 | -7.0 | 49.3 | 2.3 | 38.8 | -9.7 | 101.7 | - | 58.2 | - |
| 金融収支(マイナスは収入) | -31.0 | - | -92.9 | - | -21.9 | - | -52.0 | - | 146.7 | - |
| 販売費 | 20.9 | 187.6 | 24.6 | -44.8 | 28.0 | 690.3 | 22.6 | -53.9 | 67.5 | 223.0 |
| 一般管理費 | 111.1 | 62.8 | 190.1 | 97.2 | 147.4 | 32.9 | 92.8 | -20.5 | 139.7 | 25.7 |
| 税前利益 | 250.3 | 430.8 | 163.5 | -42.4 | 1,124.6 | 黒字転換 | 530.8 | 37.4 | 427.6 | 70.9 |
| 純利益 | 196.2 | 1,318.9 | 74.6 | -29.1 | 782.7 | 黒字転換 | 402.1 | 66.8 | 307.3 | 56.6 |

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

News20251104

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としてそれを指数化したものが図表2である。同社の株価は大きな幅を伴いながらVN指数とほぼ連動して推移している。8月下旬からは大きくアウトパフォームする局面があったが、足元では再びアンダーパフォームに転じている。11月3日終値の2024年末比の水準はVN指数が28%の上昇となっているのに対し、同社は26%の上昇となっている。11月3日終値34,200VNDで計算した時価総額は32.2兆VNDであり、これは2024年12月期の純利益の実績3,819億VNDの84倍となっている。

同社は2025年12月期の業績について、営業収入を10兆VND(前年同期2.7兆VND)、税引後利益を3.2兆(同3,819億VND)としている。1-9月累計実績の進捗率は営業収入が50%、税引後利益が49%となっている。ベトナムにおける不動産開発をめぐる環境の改善、関税問題の一巡による内外製造業企業の投資マインドの回復などを考慮すると、10-12月期に計画進捗の遅れを取り戻す可能性は十分にあると思われる。

図表2 株価の推移



出所 Investing.comのデータをもとに当社作成

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

News20251104

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。