

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。

《2026 年 4—6 月期業績》

同社は賃貸する物件の引き渡し時に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。2026 年 4—6 月期の営業収入は前年同期比 15.5%増の 5,887 億 VND（ベトナムドン）だった。大型の引き渡しが無かったため、前年同期と同様に低い水準にとどまった。粗利益は同 62.9%減の 1,999 億 VND だった。長期賃貸取引に関する原価に戻入が発生したことなどによって前年同期の粗利益が嵩上げされていたため、その反動によって大幅な減益となっている。

税前利益は同 55.4%減の 2,373 億 VND だった。金融収支の受取超過額が前年同期の 519 億 VND の受取超過から 1,273 億 VND に増加したため、税前利益の前年同期比減少率は粗利益より若干縮減している。販売費は同 16.0%減の 190 億 VND、一般管理費は同 15.2%増の 1,137 億 VND だった。なお、純利益は同 96.2%減の 155 億 VND だった。税前利益の減少に加え、法人税負担が増加したことや少数株主持分控除額が増加したことが影響した。

同社は 2026 年 12 月期について、新規大型開発物件の貢献を前提に営業収入を前期比 49.5%増の 10 兆 VND、税引後利益を同 35.9%増の 3.0 兆 VND と計画している。2026 年 1—6 月累計実績の進捗率は低いが、同社の業績が物件の引き渡し時期の大きく左右される点を考慮する必要があるだろう。

図表1 四半期業績の推移（監査前、単位 十億VND）

	2025年4-6月期		2025年7-9月期		2025年10-12月期		2026年1-3月期		2026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	509.6	-42.9	1,347.3	41.8	1,648.5	111.0	1,335.9	-56.2	588.7	15.5
粗利益	538.1	15.8	783.6	117.9	603.4	56.6	649.5	-45.2	199.9	-62.9
粗利益率(%、%ポイント)	105.6	53.5	58.2	20.3	36.6	-12.7	48.6	9.7	34.0	-71.6
金融収支(マイスは収入)	-51.9	-	146.7	-	-48.6	-	173.9	-	-127.3	-
販売費	22.6	-53.9	67.5	223.0	43.5	77.0	9.2	-67.1	19.0	-16.0
一般管理費	98.7	-15.4	139.7	25.7	202.5	67.1	151.6	2.8	113.7	15.2
税前利益	532.3	37.8	427.6	70.9	840.2	586.2	318.5	-71.7	237.3	-55.4
純利益	405.2	71.0	307.3	56.6	651.5	2,045.9	224.1	-71.4	15.5	-96.2

出所 会社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 一般社団法人資産運用業協会
主な事業 金融商品取引業

有効期限作成日より 180 日

News20260805

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。

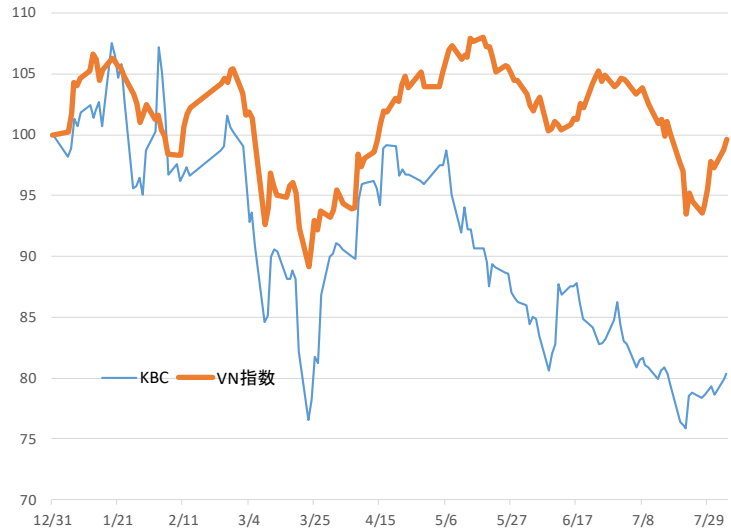
キンバックシティグループ(KBC)



《株価の動向》

同社の株価と VN 指数を 2025 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 2026 年の年初から 4 月まで VN 指数に対して若干アンダーパフォーム気味ではあるが、ほぼ連動して推移していた。しかし、5 月以降にパフォーマンスのマイナス幅拡大が顕著になっている。8 月 4 日終値の 2025 年末比の水準は VN 指数が 0.4% の下落となっているのに対し、同社は 19.7% の下落となっている。8 月 4 日終値 28,400VND で計算した時価総額は 26.7 兆 VND であり、これは 2025 年 12 月期の純利益の実績 2.1 兆 VND の 13 倍となっている。

図表2 株価の推移



出所 各種データをもとに当社作成

イラン戦争の終結が見通せない状況下であっても、国際的な製造業のベトナム進出意欲は依然として強く、ベトナムに対する海外直接投資の高水準の増加が続いている。同社はその需要に対して豊富な開発案件を有し、中長期的なベトナムの産業発展に大きな役割を果たすことが期待されている。ただし、短期的には、金利上昇やインフレによる開発コストの上昇、産業用不動産市場への参入企業の増加、期待されていた行政手続き簡素化が現場の混乱によってその効果発現が遅れていることなどが同社の業績進捗に影響をもたらすリスクを警戒する投資家も多いようである。このような懸念が株価パフォーマンスの足かせとなっている可能性がある点には留意する必要があるだろう。

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 一般社団法人資産運用業協会
主な事業 金融商品取引業

有効期限作成日より 180 日

News20260805

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。