2026年11月12日

キンバックシティーグループ（KBC）

New-S Wealth Management

《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7―9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7―9月期の営業収入は前年同期比136.6%増の3.1兆VND（ベトナムドン）と大きく伸びた。遅れていたナムソン・ハップリン工業団地の大型案件の引き渡しが本格化したことが貢献した。粗利益率が同4.1%ポイント低下の54.0%となったが、大幅な増収に牽引されるかたちで粗利益は同119.8%増の1.7兆VNDとなった。

金利の上昇によって金融収支の支払超過額が1,467億VNDから2,781億VNDに増加したうえ、販売費が同114.7%増の1,449億VNDに増加したが、一般管理費が同38.7%減の856億VNDとなったため、営業利益は同182.5%増の1.2兆VNDと、売上高を上回るペースで増加した。税前利益は同185.5%増の1.2兆VND、純利益は同196.6%増の9,113億VNDとなった。

中国からの生産拠点移転需要は堅調であり、今後は手続きの遅れによって引き渡しが滞っていた大型案件の収益化が本格化する見通しである。10－12月期についても、ナムソン・ハップリン工業団地を中心に同規模以上の引き渡しが見込まれている。

図表1　四半期業績の推移（単位　十億VND）

	2025年7-9月期		2025年10-12月期		2026年1-3月期		2026年4-6月期		2026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（%）
売上高	1,347.3	41.8	1,648.4	111.0	1,335.9	-57.1	588.7	2.5	3,187.3	136.6
粗利益	783.6	117.9	601.6	56.2	649.5	-46.3	199.9	-66.4	1,722.7	119.8
粗利益率(%、%ポイント)	58.2	20.3	36.5	-12.8	48.6	9.8	34.0	-69.7	54.0	-4.1
金融収支(マイナスは収入)	146.7	-	-45.3	-	173.9	-	-128.6	-	278.1	-
販売費	67.5	223.0	43.5	77.0	9.2	-67.1	19.0	-16.0	144.9	114.7
一般管理費	139.7	25.7	205.6	69.7	151.6	2.8	113.0	14.6	85.6	-38.7
営業利益	429.8	66.2	397.8	19.8	314.8	-70.2	196.5	-62.7	1,214.1	182.5
税前利益	427.6	70.9	844.8	590.0	318.5	-71.7	228.4	-57.1	1,220.7	185.5
純利益	307.3	56.6	608.4	1,903.9	224.1	-71.4	7.2	-98.2	911.3	196.6

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　一般社団法人資産運用業協会　　有効期限作成日より180日　　News20261112
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。

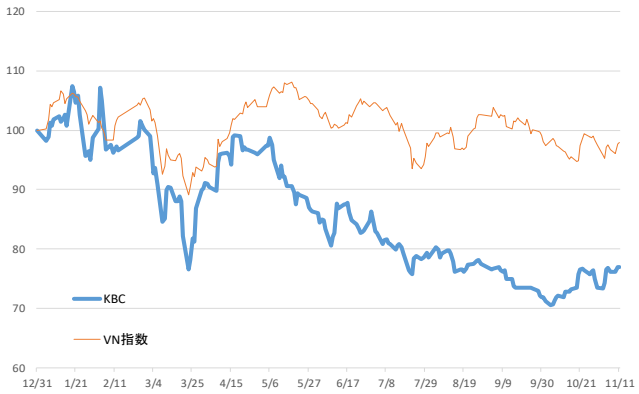
キンバックシティーグループ（KBC）

New-S Wealth Management

《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 4 月以降、下落トレンドが続いており、VN 指数に対するアンダーパフォームが顕著になっている。11 月 11 日終値の 2025 年末比の水準は VN 指数が 2%の下落となっているのに対し、同社は 23%の下落となっている。11 月 11 日終値 27,200VND で計算した時価総額は 25.6 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 12 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

遅れていた大型物件の引き渡しが進捗し始めている。同社はナムソン・ハップリン工業団地に続く大型開発案件も豊富に持っており、開発ペースが改善すれば、業績の拡大が加速し、中長期的な成長期待が高まる可能性が高い。一方、米大統領選挙の結果を受けて、米中が融和に向かった場合、ベトナムへの生産拠点の移転がスローダウンするリスクにも警戒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
News20261112

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。