

Building *Exceptional Value*

Softlogic Properties (Pvt) Limited





免責事項

本文書は、Softlogic Holdings PLC (SHL) が情報の提供のみを目的として作成したものであり、SHLへの参加を勧誘または推奨するものではありません。この内容は、SHLによる約束、表明または推奨を意図したものではなく、そのように解釈されるべきではありません。記載の情報を将来の事業運営のための予測に使用しないでください。本文書に含まれるすべての情報および見解は予告なしに変更されることがあります。この内容をSHLによる推奨と解釈しないようお願いします。本文書に含まれる情報、予測および意見に依拠して行動した、または行動しなかったために発生した損失または損害について、SHLが誰に対しても一切の責任を負わないという条件のもとで提供されるものです。SHLは、本文書への依拠に起因する損失に関し、過失を含む一切の責任を拒否します。本文書は、当社の目論見書および株式の予約募集（またはそのいずれか）として作成したのも、解釈されるべきものでもありません。

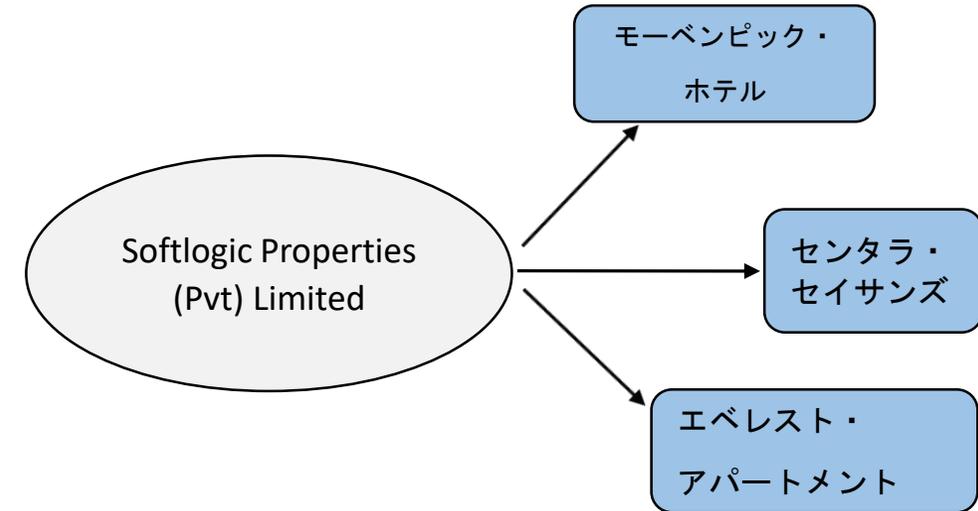
2018年 Softlogic Holdings PLC



Softlogic Properties (Pvt) Limited

(ホールディングスカンパニー)

- Softlogic Properties (Pvt) Ltdは、Softlogic Holdingsのレジャー&不動産部門の持株会社で、最も新しい五つ星シティホテルの一つ（Movenpick）を100%所有するほか、専用ビーチリゾート（ベントタ、センタラ・セイサンズ）や斬新な高級マンション（エベレスト）も保有している。
- SHLは2011年にCentara Hotels & Resortsと運営管理契約を締結し、旧セイサンズ・ホテルの再開発と改装を手掛けた。同ホテルは165室の四つ星ホテルで、ベントタ川とインド洋の間に位置する。この海沿いの地域は、スリランカの「ゴールデンマイル」ビーチとして名高い。センタラは2014年5月に営業を開始し、開業初年度に客室稼働率62%とEBITDAマージン19%を達成した。
- 同年、SHLはMovenpick Hotels & Resortsとの提携を通じてシティホテル業に参入した。Dharamapala Mawatha, Colombo 03で219室の最先端五つ星ホテルを設計・開発するための契約が締結された。モーベンピックは2017年1月に営業を開始し、開業初年度に客室稼働率68%とEBITDAマージン22%を達成した。
- 2016年、SHLは「エベレスト」アパートメント開発を通じて不動産部門に進出した。これはDe Fonseka Place, Colombo 05にある25戸の高級コンドミニアムである。現在、このプロジェクトは11戸が売約済みとなっている。
- 五つ星ホテルの現在の再調達価格は、1室当たり約4,000万LKRである。広めの客室サイズ、客室総数、営業中に提供される豪華なアメニティを誇るモーベンピックは、この評価に値するものである。Colombo 03の永久土地所有権（フリーホールド）は1平方パーチ（25.293m²）約1,800万LKRである。





ホテル&リゾート部門 - 概要 -

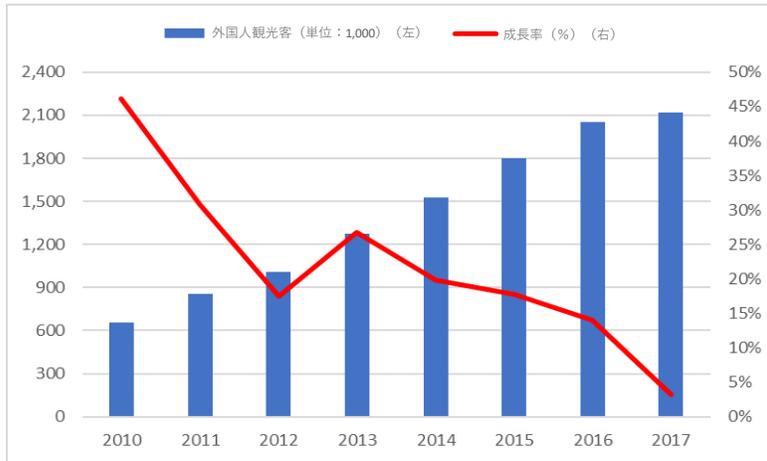
- 30年にわたる長期内戦が終結したスリランカ（SL）は国内の治安に対する不安が小さくなり、世界中のさまざまな地域から観光客を呼び込むことができるようになった。
- スリランカは、ワールド・トラベル・アワード・アジア&オーストラリア2017でアジア太平洋地域のベスト・デスティネーション賞を受賞した。スリランカのビーチ、古代遺跡、野生動物観察ツアー、アドベンチャースポーツ、イルカ・ウォッチングは米国、欧州、アジアの人々に人気がある。
- ニューヨーク・タイムズ紙は、2010年にスリランカを旅の「ベスト・デスティネーション」にノミネートした。
- ランク別最低室料金体系の導入により、五つ星ホテルの最低料金は125ドル、四つ星ホテルは95ドルに設定された。
- スリランカ航空は最近、メルボルン（オーストラリア）への直行便を就航させた。さらにブリティッシュ・エアウェイズ、エミレーツ航空、シンガポール航空、ヴァージン・アトランティック航空などの大手航空会社とも提携し、接続便を提供している。
- 直接投資FDIとインフラ投資の誘致を目的とした優遇政策により、多国籍企業（MNC）はスリランカに拠点を置くようになっている。
- 税制上の優遇措置や外国人の土地所有規制緩和が、国際的ホテルチェーンによるスリランカへの投資を促した。多数の国際的ホテルチェーン（シャングリラ、マリオット、シェラトン、NEXT、リッツ・カールトン）がスリランカに投資している。





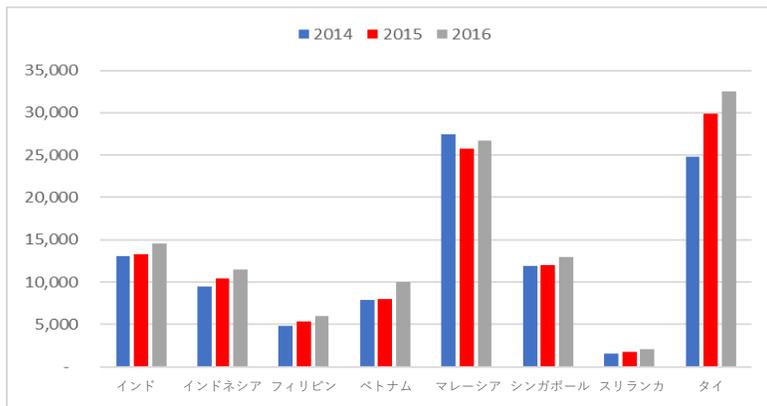
ホテル&リゾート部門 - 業界データ -

図1 - 外国人観光客



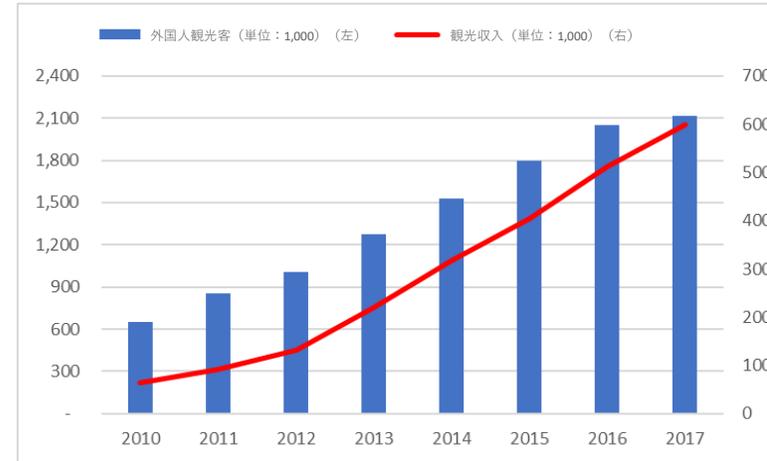
出所: CBSL

図2 - 地域の外国人観光客



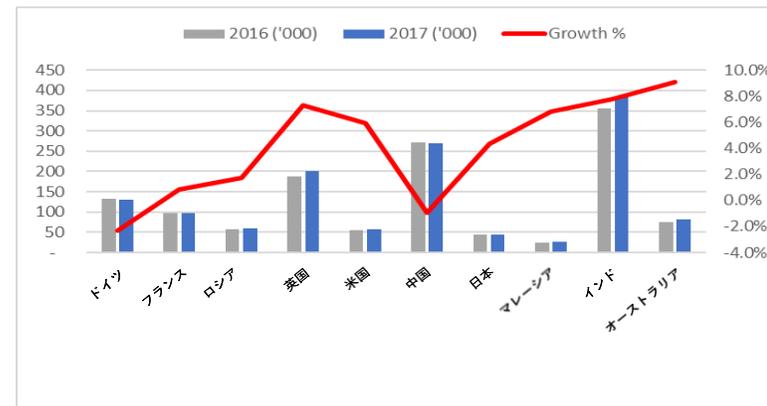
出所: CBSL

図3 - 外国人観光客と観光収入



出所: CBSL

図4 - 外国人観光客の国別内訳



出所: CBSL



• Movenpick Hotels & Resorts (本部)

モーベンピックはスイスに本部を置き、社員16,000人以上を擁する国際ホテルフランチャイズである。アフリカ、アジア、欧州、中東といったさまざまな地域で2万室以上を運営している。このホテルチェーンは世界中で年間750万人のゲストを呼び込み、約10億ドルの営業利益を上げている。モーベンピックは、グローバル・フットプリントをさらに拡大するという意欲的な計画を持っている。同社は計画遂行に向け、2020年までに125のホテルを運営するという目標を掲げた。2018年4月、パリのアコーホテルズがMovenpick Hotels & Resortsを5億6,700万ドルで買収することに同意した。アコーホテルズは、グランド・メルキュール、ノホテル、ソフィテル、ワンファインステイ、フェアモント・ホテルズ&リゾーツといった五つ星ホテルの高級ブランド・ポートフォリオを所有している。

• モーベンピック - コロンボ

SHLは、2010年にMovenpick Hotels & Resortsと運営管理契約を締結した。プロジェクトの設計・建設は2011年7月にスタートした。世界的に高い評価を受ける建築設計事務所、DiLeonardoが設計を担当する。同事務所は、J.W Marriott (シカゴ)、Wyndham Hotel (リヤド)、Fairmont Resort & Vilas (中国)、Shangri-La (中国)、Hilton (インド) の設計で注目を浴びた。SHLは2017年1月にMovenpick - Colomboを開業し、コロンボを訪れるレジャー客とビジネス客の両方を呼び込んでいる。モーベンピックは2017年1月に営業を開始し、開業初年度に客室稼働率68%とEBITDAマージン22%を達成した。



主な営業指標と財務データ (単位: 100万LKR)	FY17	FY18	FY19E	FY20E	FY21E
客室数	219	219	219	219	219
販売可能客室数	76,650	79,935	79,935	80,154	79,935
販売客室数	36,357	56,221	52,757	48,894	51,958
稼働率	47%	70%	66%	61%	65%
平均客室単価 (ARR) (米ドル)	124	119	123	137	134
販売可能客室あたりの客室売上 (RevPar) (米ドル)	59	84	81	84	87
客室収入	710	1,057	1,070	1,073	1,114
収入	152	1,411	1,873	1,948	2,032
営業利益 (GOP)	(76)	(260)	544	591	606
EBITDA	(192)	109	453	495	507
総資産	9,145	9,052	8,549	8,147	7,747
総負債	5,687	5,466	5,003	4,480	3,919
短期負債	613	844	831	831	831
長期負債	5,073	4,622	4,172	3,649	3,088

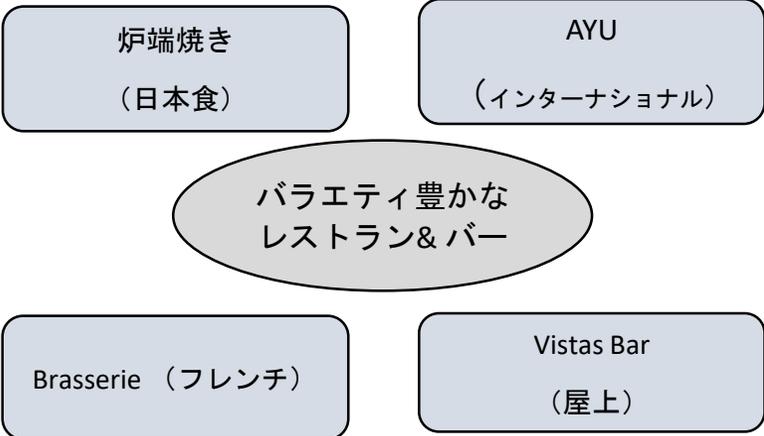
* 2018年度の財務データは未監査。

商品の特徴

商品のクラス	5 star
平均客室単価 (ARR)	USD 155-221
客室数	219
バーの数	1
レストランの数	3
スパの数	1
バンケットホール数	2
ミーティングルームの数	6
土地面積	91.68 perches

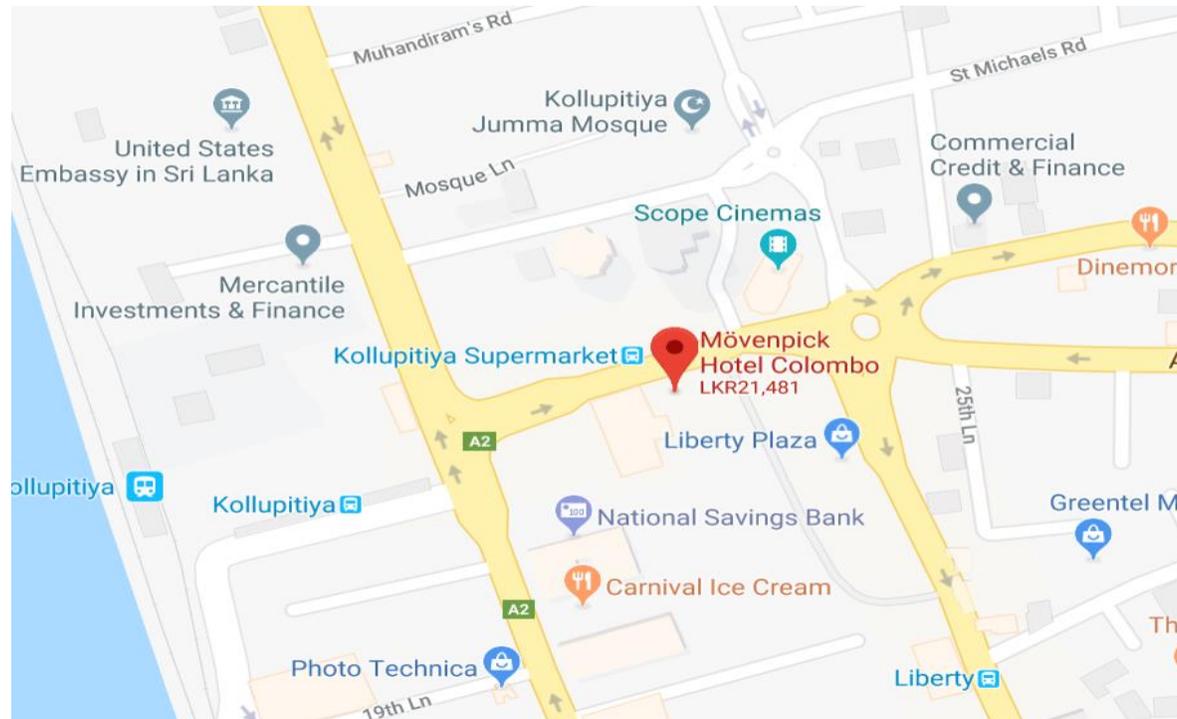
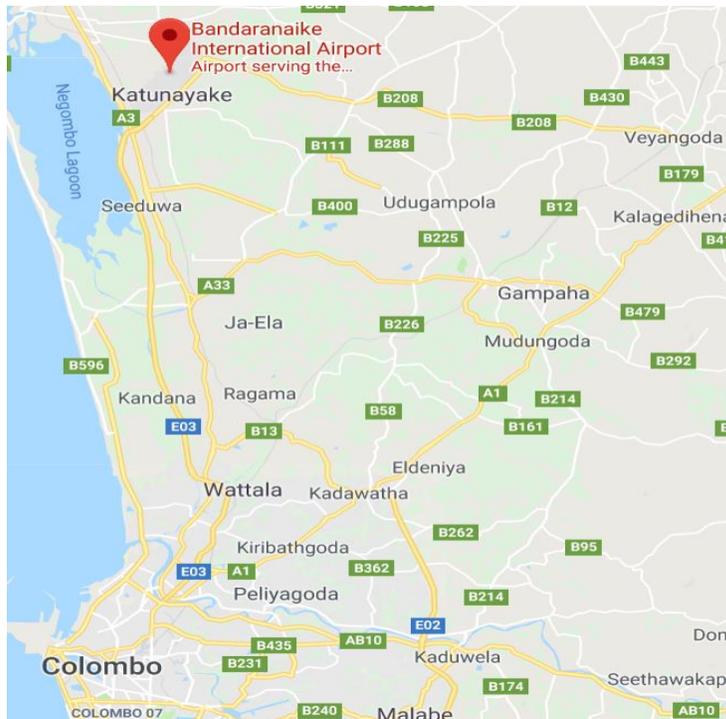
客室の特徴

広々している、エレガント
見晴らしの良さ
近代的装飾
無料Wi-Fi
ワイドスクリーンTV
ミニバー
インルーム・ダイニング
お茶・コーヒー設備
安全ロッカー



価値創成が実現するロケーション

- モーベンピックはDharmapala Mawatha, Colombo 03のLiberty Plaza Mall近隣に位置し、Liberty Scope Cinema、米国大使館、Galle Road、中央ビジネス街（CBD）に近接している。
- 中心街にあるため、Colombo 1に位置する主要な企業、ホテル、レストランへのアクセスが良く、近郊へも簡単に足を伸ばせる。
- ホテルはバンダラナイケ国際空港から25キロメートル。Southern Expressway（南部高速道路）を利用した場合、現在の所要時間は（混雑時で）およそ50分、（閑散時で）30分
- 所有地の面積は91.68パーチ（2,318㎡）。ホテルの建設・再開発費用は74億LKRと試算される。





Centara Hotels & Resorts

Centara Hotels & Resortsはタイに本社を置く定評あるホテルチェーンで、ホテル業界において30年近い経験を持つ。自社のホテルとリゾートを都市中心部、沿岸部、島嶼近郊に配置するというダイナミックなモデルで経営を行っている。ホテルの中核グループは四つ星のゴージャスなアメニティを提供している。さらに各ホテルとリゾートは高級レストランのほか、スパやウェルネスセンターを前面に打ち出している。自社のホテルとリゾートで得た顧客体験を多彩で記憶に残るものにしたとセンタラの経営陣は考えている。そこでセンタラは、特に島嶼のホテルとリゾートで、子供向けのプレイゾーン、幼児向けの託児所、カップル向けのビーチサイド・プライベートヴィラ、ベアフットパラダイスといったファミリーに優しいアクティビティを提供している。

センタラ・セイサンズーベントタ

SHLは2011年にCentara Groupと運営管理契約を締結した。ホテルは再開発され、広範囲にわたって改修が加えられて、四つ星施設が入居した。センタラ・セイサンズは、スリランカの高名な建築家、Murad Ismailが設計した。Murad Ismailの実績には、Waters Edge (スリランカ)、世界で最もホットなデザイナー・ホテル&リゾート・ベスト10に挙げられるフォーシーズンズ・ホテル・ランダー・ギラヴァル (モルジブ) の設計などがある。センタラは2014年5月に営業を開始し、開業初年度に客室稼働率62%とEBITDAマージン19%を達成した。同リゾートは2017年度に77%という目覚ましい客室稼働率の伸びを達成した。2018年度はさらに80%へと上昇する。



主な営業指標と財務データ (単位: 100万LKR)	FY17	FY18*	FY19E	FY20E	FY21E
客室数	165	165	165	165	165
販売可能客室数	59,698	59,782	59,495	59,658	59,495
販売客室数	46,190	47,808	48,371	49,064	49,163
稼働率	77%	80%	81%	82%	83%
平均客室単価 (ARR) (米ドル)	88	125	135	140	147
販売可能客室あたりの客室売上 (RevPar) (米ドル)	68	100	110	115	121
客室収入	644	941	1,076	1,265	1,358
収入	988	1,100	1,305	1,535	1,647
営業利益 (GOP)	851	1,058	1,255	1,476	1,585
EBITDA	299	325	447	538	588
総資産	3,263	3,238	3,198	3,206	3,261
総負債	1,474	1,277	1,109	938	677
短期負債	343	332	327	310	259
長期負債	1,130	946	782	628	418

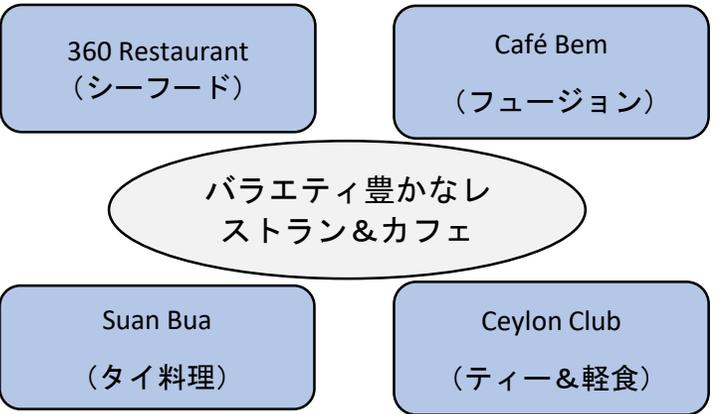
* 2018年度の財務データは未監査。

商品の特微

商品のクラス	4 star
平均客室単価 (ARR)	USD 150-200
客室数	166
バーの数	1
レストランの数	4
スパの数	1
ミーティングルームの数	1
土地面積	880 perches

客室その他の特微

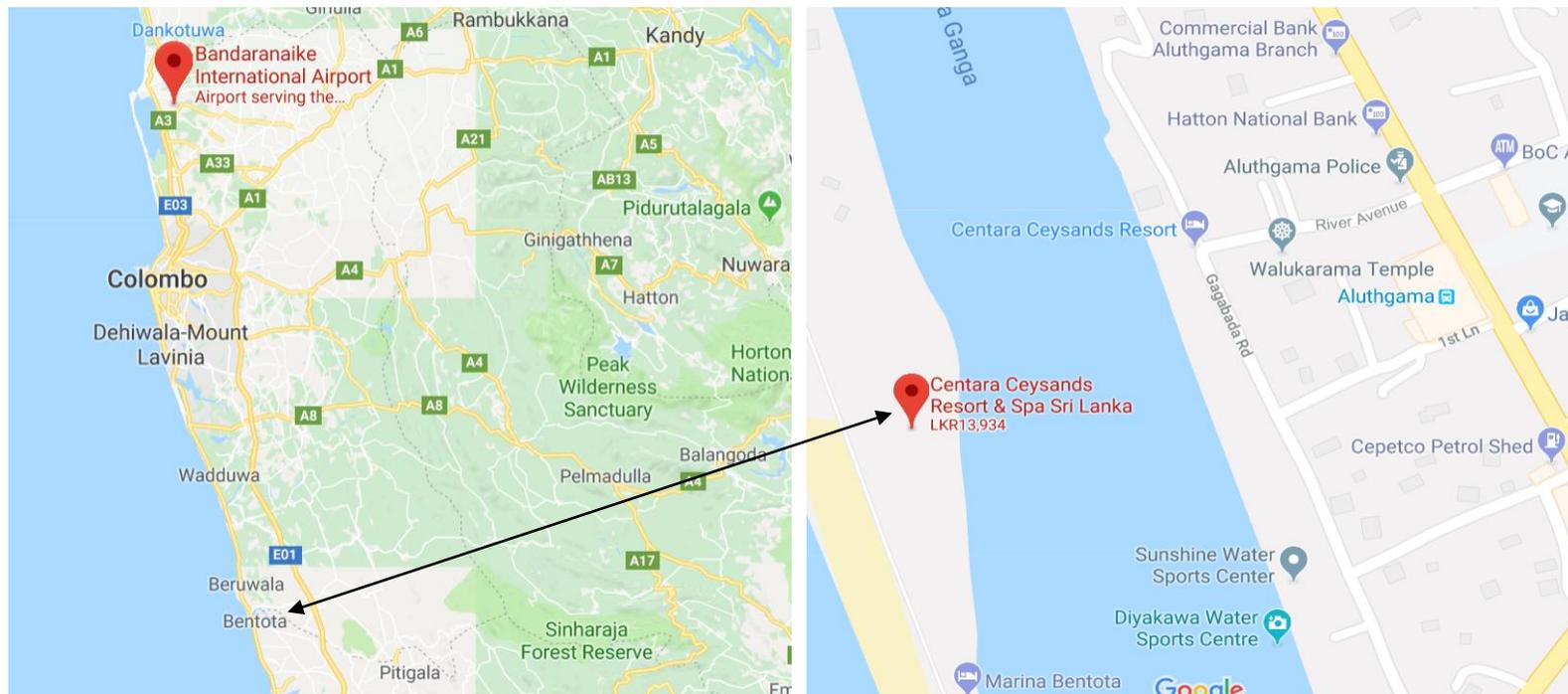
広々している、エレガント
見晴らしの良さ
無料Wi-Fi
インルーム・ダイニング
ランドリーサービス
キッズクラブ
スキューバダイビング
リバーサファリ
医療サービス





価値創成が実現するロケーション

- センタラ・セイサンズは、ベントタ川とインド洋の間に位置するアルトゥガマの町に所在している。観光客は海と川が織りなす壮大な風景を堪能できる。この海沿いの地域はスリランカの「ゴールデンマイル」ビーチとして知られている。
- 南部高速道路へのアクセスがよくこの高速道路を使えば、観光客は60分強でゴールへ、コロンボにも2時間以内で足を伸ばせる。南部の沿岸地帯を巡りたい観光客には非常に便利な立地である。
- 南部高速道路の開通で、観光客はバンダラナイケ国際空港からベントタのセンタラ・セイサンズまで2時間以内で移動が可能である。
- 880パーチ（22,258㎡）の敷地は2036年7月まで30年間の借地契約で、借地料は月額719,185LKR





- スリランカでは、都市部への居住を選択する上位中間所得層・低位中間所得層が増えたことから、高級マンションと手ごろな住宅の需要がともに高まっている。
- 高級マンションの供給は需要に追いつかない状況で、不動産デベロッパーは、高級コンドミニアムの開発に意欲を燃やしている。
- 内戦が終結し、スリランカへの移住者が増加した結果、海外からの投資も増加している。
- 高級マンションの多くはColombo 3とその近郊に建てられている。
- 2017年の政策緩和により、外国人に不動産の自由保有権が与えられたため、外国人がマンションの低層階を購入する事が可能となった。
- 中央政府は、マンション住戸価格の最大40%を外国人が国内の銀行から借り入れることを認める政策を実施。但しこの借入の返済は外貨でなくてはならない。
- Jones Lang LaSalle（不動産コンサルタント）は、デベロッパーが高級物件に集中しすぎていることから、中間所得層向け住宅部門のほうが商機が大きいと考えている。

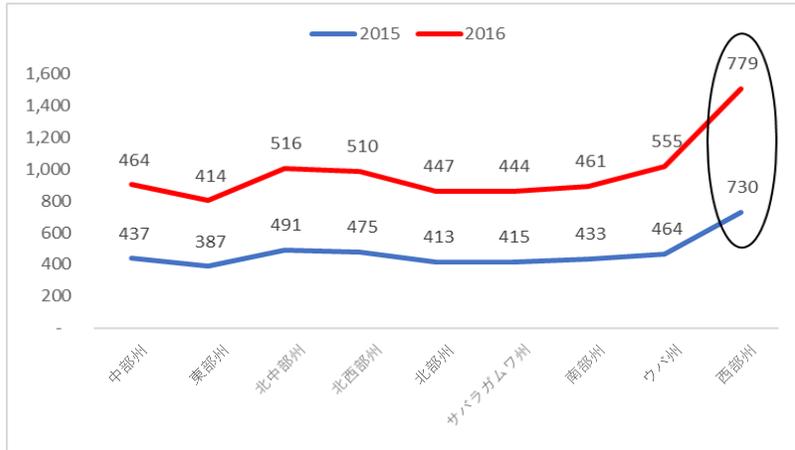
カテゴリー	一戸当たり価格（100万LKR）
低・中レベル	10未満
中レベル	10-25
プレミアム	25-45
ラグジュアリー	45-60
ウルトララグジュアリー	60以上

スリランカで近く販売されるコンドミニウム

名称	建設地	竣工年度	総戸数
Shangri-La Residences	Colombo 02	2018	406
Colombo City Centre	Colombo 02	2018	192
Altair	Colombo 02	2018	400
Capitol Twin Peaks	Colombo 02	2020	470
21st Century Mansions	Colombo 03	TBC	66
Dynasty Residencies	Kandy	2018	93
Beach Front 2	Uswetakeiyawa	2020	112
Tri-Zen	Colombo 02	2023	800
Luna Tower	Colombo 02	2020	190
Iconic Galaxy	Rajagiriya	2021	277
Latitude Fairway	Colombo 05	2020	136
Capital Heights	Rajagiriya	TBC	242
Elysian	Mirissa	2020	152
Orchid Apartments	Malabe	2018	160

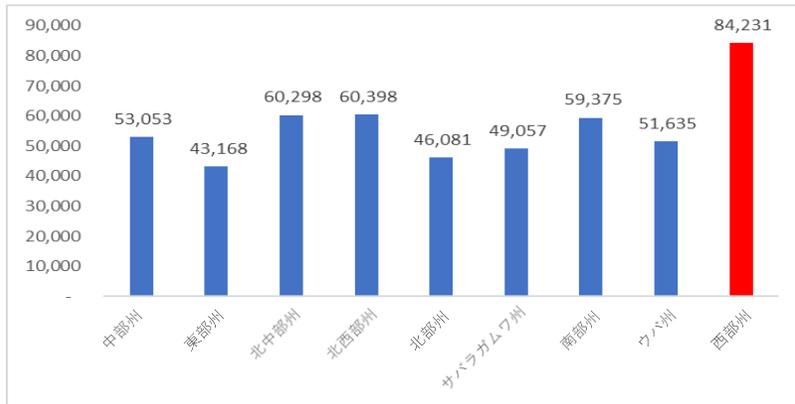


図5 - 国民一人あたりGDP (州別) (千LKR)



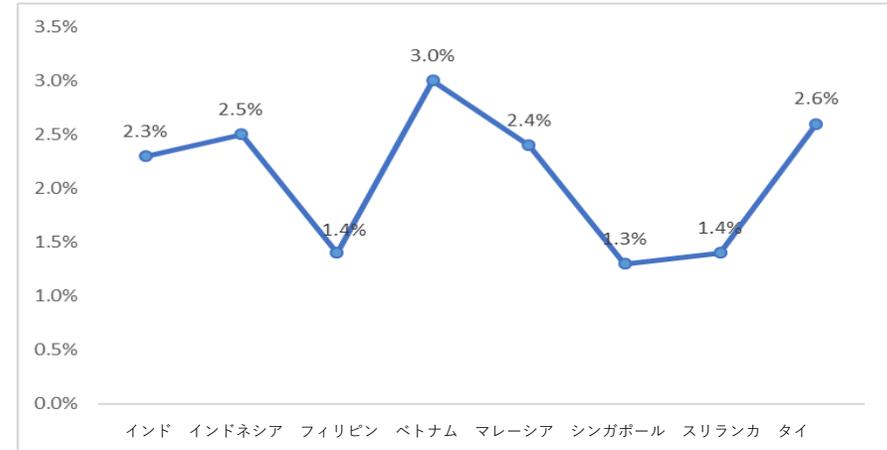
出所: CBSL

図6 - 世帯平均所得 (2016年) (LKR)



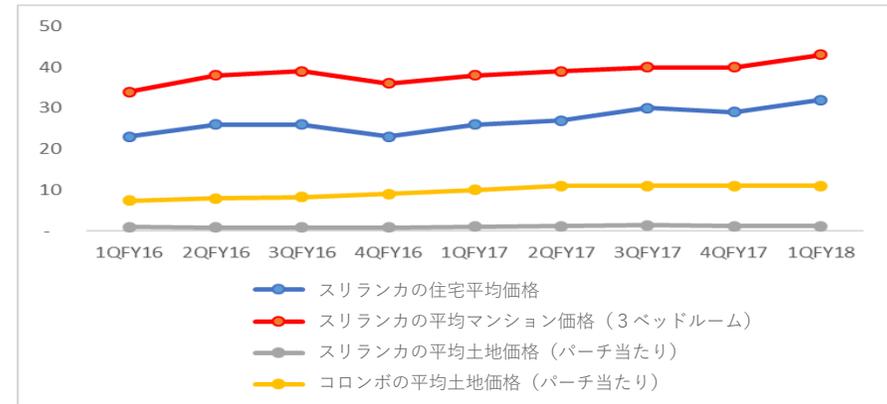
出所: CBSL

図7 - 各国の都市人口増加率(%) (2016年)



出所: 世界銀行

図8 - スリランカの住宅・土地平均価格 (100万LKR)



出所: Lankapropertyweb.com

エベレスト・アパートメント - 概要 -

• 戦略的意義

SHLは都市部（特にコロombo）に住宅を求める上位中間所得層が増えていることに目をつけ、この層をターゲットにした「エベレスト」コンドミニウム・プロジェクトをスタートさせ、不動産部門に参入した。

• プロジェクト

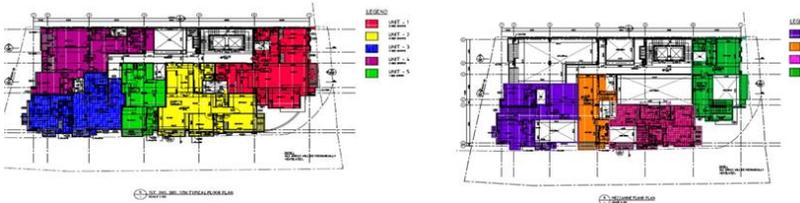
構造は6階までで総戸数は25戸。占有面積1300～2700sqft、ベッドルーム数2～4室の住戸である。さらに、この物件は、Vishaka Vidyalaya、Majestic City、Durdans Hospitalにもほど近い、中心街のColombo 05, De Fonseka Placeに位置する。

• 投資

プロジェクトの工費は10億LKR。2016年4月プロジェクトの着工、2018年6月に竣工した。

主な特徴

Nolte German	- LUXレンジ・パントリー
Candy Italy	- 4口ガスコンロ/カーボンフィルター・フード/多機能オープンビルトイン・オーブンレンジ&グリル
アメリカン・スタンダード & Rocell製バスルーム設備	
パナソニック製スプリットタイプ空調	
屋上ジム	
シンドラ製11人乗りエレベーター2基	
Cummins製250kva発電機	
セキュリティシステム - 居住階限定のカードアクセス、各住戸にパナソニック製録音録画機能付きドアホン（メインエントランスに接続）	



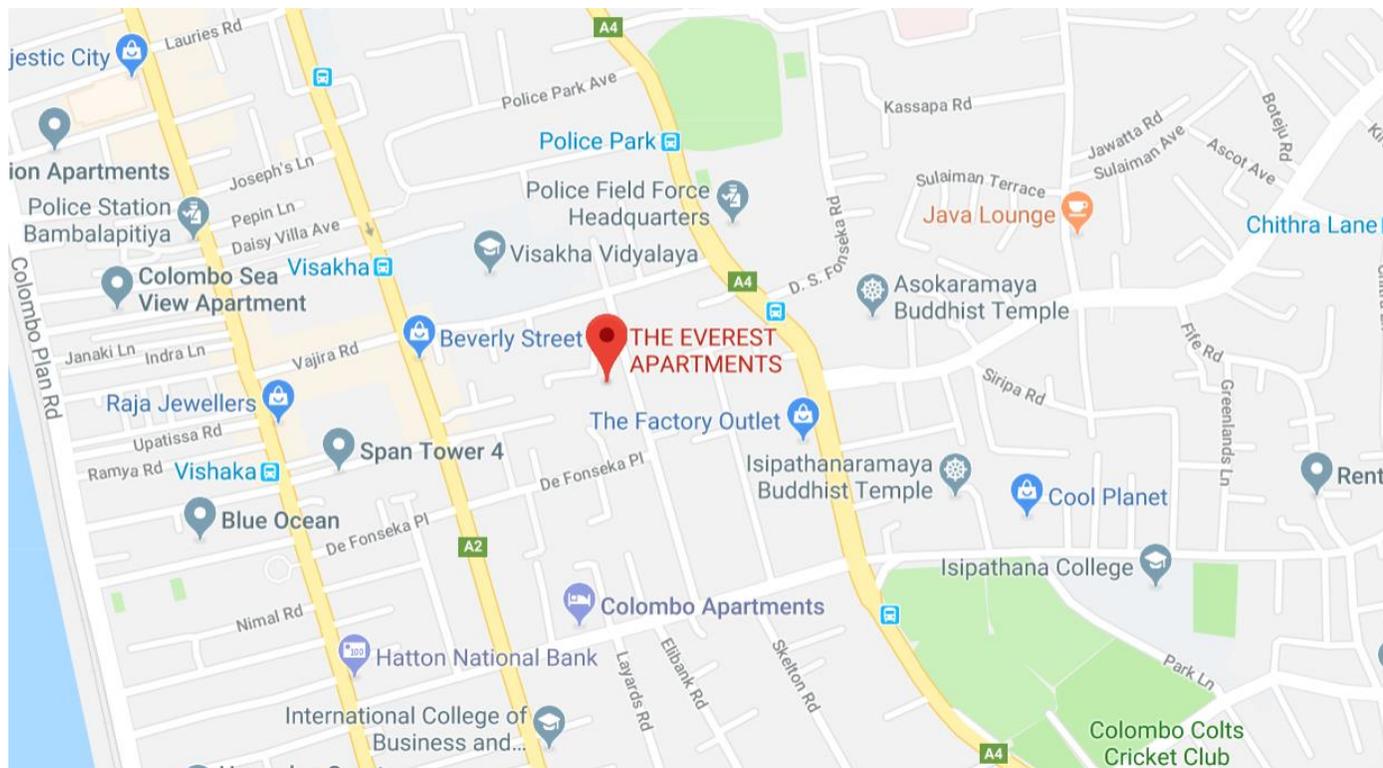
概要

総戸数	25
売却済み	11
販売中	14
現在までのプロジェクト工費（100万LKR）	1,096
平方フィート当たり建設費概算（100万LKR）	72
平方フィート当たり平均販売価格（LKR）	35,948
平方フィート単価（LKR）	31,097
建設面積（平方フィート）	66,895
販売面積	37,395



価値創成が実現するロケーション

- Colombo 05の中心街に位置する。
- 多数の有名金融機関、スーパーマーケット、病院、レストラン、レクリエーションサービス、そして学校へのアクセスが非常によい。Vishaka、Holy Family Convent、Isipathana、St. Paul's、Sirimavo、St. Peters、Royal、Thurstanはいずれも半径2km以内である。
- 居住者はGalle Road、Dharamapala Mawathaのほか、市内の幹線道路にもアクセスしやすい。
- 建設予定地（37パーチ：約936㎡）の永久所有権を取得済み（3億5,150万LKR）





付属資料 - 連結財務諸表 -

連結損益計算書 3月31日 (単位：100万LKR)	FY18	FY19E	FY20E	FY21E
売上高	2,997	4,055	3,489	3,686
売上原価	(1,143)	(1,511)	(820)	(873)
粗利益	1,854	2,544	2,669	2,813
その他の収益	58	60	69	74
管理費	(767)	(801)	(842)	(881)
販売費	(142)	(165)	(168)	(173)
マーケティング費	(28)	(11)	(37)	(39)
給与	(201)	(221)	(259)	(278)
その他の営業費用	(290)	(374)	(424)	(445)
EBITDA	485	1,032	1,010	1,070
MPの家具・什器・備品準備金変動	(38)	(76)	(79)	(82)
FF&E控除後EBITDA	447	956	931	987
有形固定資産・無形固定資産減価償却費	(725)	(705)	(700)	(687)
EBIT	(278)	251	231	300
純金融費用	(512)	(454)	(434)	(442)
PBT	(790)	(203)	(203)	(142)
税	0	(30)	-	-
PAT	(790)	(233)	(203)	(142)

連結貸借対照表 - 3月31日 (単位：100万LKR)	FY18	FY19E	FY20E	FY21E
非流動資産	12,651	11,995	11,357	10,737
有形資産	10,791	10,151	9,525	8,917
無形資産	3	1	-	-
無形資産 - 連結	592	578	565	551
繰延税金資産	165	165	167	169
その他の非流動金融資産	-	-	-	-
投資物件	1,100	1,100	1,100	1,100
子会社投資	-	-	-	-
流動資産	1,572	879	1,154	1,432
棚卸資産	672	65	66	68
その他の金融資産 - 流動	0	0	0	0
売掛金およびその他の受取債権	294	310	337	350
前払金	-	-	-	-
関連当事者債権	0	0	0	0
現金および現金同等物	479	371	578	834
その他の流動資産	126	132	171	180
総資産	14,223	12,874	12,510	12,169
純資産	3,894	3,643	3,408	3,301
非流動負債	6,771	6,262	6,088	5,821
退職給付債務	17	21	24	28
借入金	5,855	4,954	4,278	3,506
繰延税金負債	3	1	-	-
支払保留金	26	-	-	-
その他の非流動金融負債	871	1,287	1,787	2,287
繰延収益	-	-	-	-
流動負債	3,558	2,969	3,015	3,049
関係当事者債務	1,340	970	916	897
買掛金およびその他の支払債務	774	819	921	1,037
借入金	903	608	621	620
当期末払税金	-	-	-	-
当座借越	542	550	534	470
その他の流動負債	-	22	24	26
繰延収益	-	-	-	-
総負債	10,329	9,231	9,103	8,870
負債・資本合計	14,223	12,874	12,511	12,171

THANK YOU !