

シティ・デベロップメンツ(CTDM)

ホテル・オペレーション事業が業績を牽引。財務改善を伴って投資余力が拡大、日本の不動産投資も積極化
シンガポール | 総合型不動産 | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

(PXR-0001)

BLOOMBERG CIT:SP | REUTERS CTDM.SI

- 8/11発表の2022/12期1H（1-6月）は、新型コロナの行動規制緩和を追い風に売上高が前年同期比23.5%増、純利益が11.26億SGDへ黒字転換。
- ホテル・オペレーション事業は欧米での稼働率および平均宿泊料の上昇を背景に売上構成比で41%、税引き前利益構成比で86%を占めた。
- 負債比率低下を伴って現金ポジションと融資枠設定で投資余力を高めている。東京白金の不動産300億円買付など日本でも投資を積極化。

What is the news?

8/11発表の2022/12期1H（1-6月）は、売上高が前年同期比23.5%増の14.72億SGD、純利益が前年同期の▲32.1百万SGDから11.26億SGDへ黒字転換。国境を跨ぐ移動規制の撤廃および旅行制限の緩和が追い風となった。主にミレニアム・ヒルトン・ソウルの事業売却益、および不動産投資信託のCDLHT（City Developments Limited Hospitality Trust）の非連結化に伴う利益により、設立来最高の純利益を達成。特にホテル運営事業は、欧州と米国での稼働率および平均宿泊料の上昇を背景に売上構成比41%、税引き前利益（PBT）構成比86%を占めた。更に、シンガポールで住宅を712ユニット（16億SGD相当）の売上計上も業績に寄与した。

1Hの事業セグメント別の業績は以下の通り。①不動産開発事業は、売上高が前年同期比3.0%減の6.09億SGD、PBTが同12.6%減の1.04億SGD。前年同期計上の負ののれんに係る利益の影響を除けば、PBTは同6.1%増だった。②ホテル・オペレーション事業は、売上高が同89.0%増の5.99億SGD、PBTが前年同期の1.43億SGDから13.25億SGDへ黒字転換。事業売却益の影響を除いたPBTでは、前年同期の▲1.58億SGDから15百万SGDへの黒字転換だった。RevPAR（販売可能1室当たり収益）が同2.1倍の113.6SGD、客室稼働率が同15.9ポイント上昇の58.5%、平均客室単価が同53%上昇、営業総利益（GOP）マージンが同12.0ポイント上昇の24.7%へ改善した。③投資不動産事業は、売上高が同1.8%増の1.74億SGD、PBTが同13倍の1.31億SGD。CDLHTの非連結子会社化に伴う利益（94百万SGD）の影響を除いたPBTでは、同3.2%増の9.8百万SGD。④その他事業は、売上高が同19.7%増の91百万SGDだった。

How do we view this?

同社は業績の回復に伴い、22億SGDの現金ポジションを保有するほか金融機関から合計で41億SGDの融資枠を設定するなど、更なる積極的な不動産投資への余力を確保。自己資本に対する負債比率である純ギアリング・レシオ（公正価値を含む）も前期（通期）から9ポイント低下の52%と財務が改善。特別中間配当として1株0.125SGDを出すことも発表した。

同社は住宅や商業施設として大阪で228ユニット、横浜で285ユニットを保有するほか、昨年1月に東京でセイコー創業家の白金不動産を300億円で取得するなど日本でも不動産投資を進めており、動向が要注目だ。

業績推移

※参考レート 1SGD=97.38円

事業年度	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12F	2023/12F
売上高（百万SGD）	3,428	2,108	2,625	3,080	3,585
当期利益（百万SGD）	564	-1,917	97	920	520
EPS（SGD）	0.59	-2.13	0.09	0.83	0.57
PER（倍）	13.83	-	90.67	9.83	14.32
BPS（SGD）	11.24	9.01	8.91	10.35	10.87
PBR（倍）	0.73	0.91	0.92	0.79	0.75
配当（SGD）	0.08	0.08	0.08	0.19	0.17
配当利回り（%）	0.98	0.98	0.98	2.33	2.08

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg)

配当予想（SGD） **0.19** （予想はBloomberg）
 終値（SGD） **8.16** 2023/1/3

会社概要

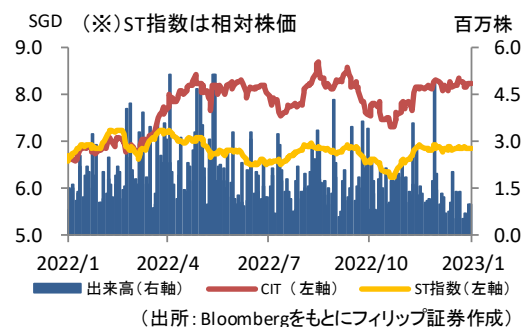
華僑系財閥のホンリョン・グループ傘下で、1963年設立の大手グローバル不動産企業。29の国・地域に跨り、住居、オフィス、ホテル、サービスアパートメント、ショッピングモール、およびそれらの総合開発といった事業を展開する。

4万8000戸を超える住宅開発、2300平米の総床面積に上る賃貸用住宅・商業用府ヘルスケア施設用の資産を世界中で所有することに加え、空き地や空き家の管理・流通・再生を担うグローバル・ランドバンクとして330万平米を保有している。

また、完全子会社のミレニアム & コブソーンは世界の主要都市に155ヶ所のホテルを保有。更に、ファンド管理事業では運用資産(AUM)で50億ドルの達成を2023年の目標としている。

企業データ (2023/1/4)

ベータ値	0.94
時価総額(百万SGD)	7,201
企業価値=EV(百万SGD)	15,848
3ヵ月平均売買代金(百万SGD)	11.3



主要株主 (2023/1)

1.HONG LEONG INVESTMENT HOLDING	18.60
2.DAVOS INVESTMENT HOLDINGS PVT LT	17.54
3.HONG REALTY PTE LTD	7.16

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘
 +81 3 3666 6980
 kazuhito.sasaki@phillip.co.jp

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL: 03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得る場合があります。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平14.1.25」に基づく告知事項>

・本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。