2026 年 10 月 5 日

シティ・デベロップメンツ（SGX: C09）

中計刷新。3 か年の重点地域と分野、投資売却計画を提示。足元では高級コンドミニアム販売が業績成長牽引。現 CEO と会長の確執が株価軟調要因か。

シンガポール証券取引所（SGX） | 不動産 | 業績フォロー

BLOOMBERG: CITI SP| REUTERS CTDM.SI

PhillipCapital
Your Partner In Finance
フィリップ・キャピタル証券株式会社・リサーチ部
三角友幸
TEL：+81 3 3666 0707（直通）
E-mail：tomoyuki.misumi@phillip.co.jp

- 8/26 発表の 2026 年 12 月期の中間業績は、連結売上高が 61.1%増の 27.2 億 SGD、営業利益が 71.9％増の 4.8 億 SGD、当期純利益は 230.8％増の 3 億 SGD の増収増益で着地。
- 9/28 に 3 ヶ年の経営計画（FY2027-2029）を発表し、中計を刷新。現地セルサイドアナリストからは「買い」レーティング多いが、株価は下落基調。現地ストレーツ・タイムズ紙は、現 CEO と会長の確執継続を示唆。

✓足元の増収増益を牽引したのは不動産開発セグメントにおけるシンガポール地域のコンドミニアム販売であった。Lumina Grand 512 戸は 4 月に完売、Norwood Grand 348 戸は 92％の販売を完了した（8/10 時点）。

✓刷新された 3 ヶ年の経営計画（GET＋）は、35%の配当性向と 55％のギアリングレシオ（負債/資本の比率）といった財務目標と、シンガポール地域への住宅・商用不動産の開発重点策が示された。50 億 SGD（日本円にして 6150 億 JPY 相当）の新規投資と 60 億 SGD の投資売却を目指す。とくに英国地域の投資売却を加速させる見込み。

✖現地セルサイドアナリストは直近業績や中計を好意的に評価しているが、9/28 以降株価は一貫して下落。現地ストレーツ・タイムズ紙は現 CEO Sherman Kwek 氏（50 歳）と会長である Kwek Leng Beng（85 歳）と過去の確執が継続していることを示唆する記事を出している。高齢となる会長が、子息にあたる現 CEO に完全な権限移譲をしていない点に加え、中計実現の How にあたる部分が明瞭さを欠いたことなどが下落要因とみられる。

【市場データサマリー】

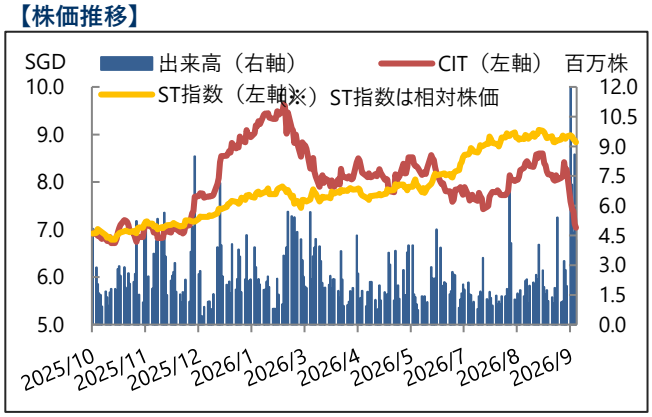
株価	（SGD）	**7.04**
実績 PER	（倍）	**7.56**
予想 PER	（倍）	**14.37**
時価総額	（百万 SGD）	**6,289.5**
平均売買代金	（百万 SGD）	**18.0**

＊各 PER 値は 10/2 終値、12 か月業績とブルームバーグ予想値による。

【企業概要】

1963 年設立の大手グローバル不動産企業。華僑系財閥のホンリョン・グループ傘下で、29 の国・地域に跨り、住居用不動産および商用不動産の開発と投資運用事業、ホテル等宿泊施設の運営事業を行う。

【株価推移】



■半期ごとの業績推移（単位：百万 SGD, SGD/JPY = 123.13 JPY）

決算期	2H24	1H25	2H25	1H26	*ΔY/Y*
売上高	1,709	1,688	1,899	2,720	61.1%
営業利益	383	284	710	489	71.9%
％営業利益率	22.39	16.84	37.36	17.97	--
当期純利益	114	91	539	302	230.8%

■年次業績推移（単位：百万 SGD, SGD/JPY = 123.13JPY）

決算期（12 月期）	FY23	FY24	FY25	*ΔCAGR*	FY26e
売上高	4,941	3,271	3,587	*-14.8%*	4,111
営業利益	823	686	994	*9.9%*	906
％営業利益率	16.66	20.96	27.71	--	22.05
当期純利益	317	201	630	*40.9%*	435

■一株あたり指標 半期・年次（単位：SGD, SGD/JPY = 123.13JPY）

決算期	1H25	2H25	1H26	FY23	FY24	FY25
EPS	0.10	0.58	0.33	0.21	0.68	0.49
DPS	0.03	0.25	0.06	0.10	0.25	0.19
BVPS	9.81	10.44	10.47	9.86	10.44	10.96

引用: 企業公表値、Bloomberg（セグメント業績の 1H は上半期（中間期）実績値、e は Bloomberg 予想値、CAGR は 3 ヵ年平均複利成長率）

■主要株主

株主名	保有数(千株)	%比率
Hong Leong Investment HD	169,549	18.98
Vanguard Group	24,485	2.74
BlackRock	13,126	1.47

■経営陣

氏名	役職
Sherman Kwek	CEO
Kwek Eik Sheng	COO
Yiong Yim Ming	CFO

■セグメント業績（単位：百万 USD, SGD/JPY = 123.13JPY）

直近決算期	1H25	1H26	*ΔY/Y*
不動産開発・売上高	583	1,555	*166.8%*
不動産開発・営業利益	75	338	*312.2%*
ホテル運営・売上高	735	781	*6.2%*
ホテル運営・営業利益	39	55	*42.6%*
投資不動産・売上高	248	257	*3.5%*
投資不動産・営業利益	162	114	*-29.0%*

＊その他セグメントを除く。また各営業利益は純金利収入を含まない

PhillipCapital
Your Partner In Finance

【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・キャピタル証券株式会社 〒103-0026 東京都港区虎ノ門 1-23-1 虎ノ門ヒルズ森タワー8 階
TEL:03-3666-2101　　URL： http://www.phillip.co.jp/
本レポートの作成者　　：リサーチ部 三角友幸

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・キャピタル証券は、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レポートの作成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、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、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、転載することを禁じます。

＜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）」に基づく表示＞

・フィリップ・キャピタル証券または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。