中国海外発展[ﾁｬｲﾅ・ｵｰﾊﾞｰｼｰｽﾞ]　―― 王　曦

China Overseas Land & Investment Limited

業種:不動産

中国の政府系大手不動産デベロッパー

中国海外発展[ﾁｬｲﾅ・ｵｰﾊﾞｰｼｰｽﾞ・ﾗﾝﾄﾞ&ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ]（以下同社）は、国務院直属の中国建築集団の傘下にある大手不動産デベロッパー。同社は主に中国本土と香港、マカオで住宅及び商業用不動産の開発事業を手掛けており、2021年の不動産契約販売金額は3695億元と国内第6位の規模を誇る。高級物件の開発と良好な財務体質に定評があり、傘下に中国海外宏洋や中海物業などの上場企業を擁する。2021年の売上構成は、不動産販売収入が97.6%、賃料収入が1.9%、その他収入（ホテル経営等）が0.5%。

2021年は増収減益、契約販売はプラス成長を維持

2021年通期決算は、売上高が前年同期比30.4%増の2422.4億元、純利益が同8.5%減の401.6億元。住宅物件の引き渡しに伴って売上高が伸びた一方、売上原価の増加と投資物件に関する評価益の減少により減益になった。業績の先行指標である不動産契約販売額は、前年同期比2.4%増の3695億元、契約販売面積は同1.4%減の1890万㎡（いずれも傘下関連会社の販売分を含む）。中国当局による不動産融資規制でカントリー・ガーデン（香港:2007）や万科企業（香港:2202）など同業大手の契約販売額が減少する中、同社はプラス成長を維持した。また、同社の2022年1～3月の不動産契約販売額は前年同期比46.0%減の482.8億元と、前年好調の反動減とロックダウンなどの影響で低迷した。

中国当局による金融緩和が業績の追い風に

中国当局は昨年後半から国内の不動産デベロッパーに対して、「3本のレッドライン」と呼ばれる融資基準を設け、これをクリアできない中国恒大集団などの民営デベロッパーは資金繰り悪化と債務不履行に追い込まれた。その後、新型コロナの感染再拡大などで中国の景気が大きく減速したため、当局は今年から再び金融緩和姿勢に転じ、住宅ローンの頭金比率や金利の引き下げを通じて不動産業界のテコ入れを図っている。中国海外発展は当局の融資基準（①総資産に占める負債比率70%以下、②ネットD/Eレシオ100%以下、③短期負債を上回る現金保有）をすべてクリアしており、今後金融緩和を追い風に業績が回復に向かうと予想される。

株式データ

2022/5/6 現在

株価	23.55香港ドル
売買単位	500株
時価総額	2577億5201万香港ドル
予想 PER	5.52倍
ROE	12.21%
52 週高値	27.35香港ドル
52 週安値	15.42香港ドル

業績推移

【連結】

決算期	売上高	前年比	純利益	前年比	1株利益	1株配当
'19/12	163,651	13.6%	41,618	10.3%	3.80	1.02
'20/12	185,790	13.5%	43,904	5.5%	4.01	1.18
'21/12	242,241	30.4%	40,155	-8.5%	3.67	1.21

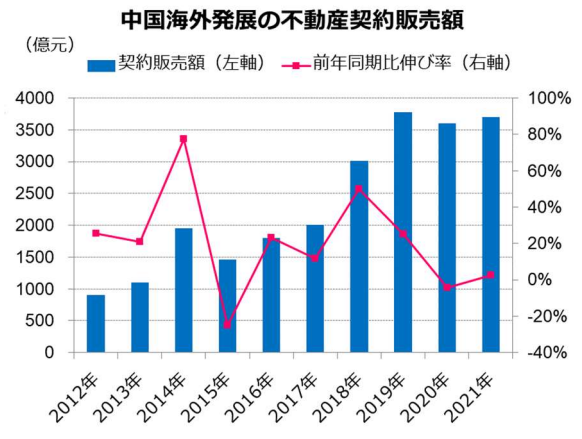
単位:百万元、ただし1株利益は元、1株配当は香港ドル

※1株配当は株式分割・併合等調整済み

株価チャート（週足2021年5月21日～2022年5月6日）

[出所:株式データ、業績推移、株価チャートともにブルームバーグ等、アイザワ証券作成]

その他



[出所：会社発表資料、アイザワ証券作成]

本資料のご利用にあたり、お客様にご確認いただきたい事項を本資料の２ページに記載させていただきました。

アイザワ証券

金融商品取引法に基づく表示事項

■ 本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等：アイザワ証券株式会社

金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第 3283 号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人　日本投資顧問業協会

当社が契約する特定第一種金融商品取引業務に係る指定紛争解決機関：

特定非営利活動法人　証券・金融商品あっせん相談センター（略称：FINMAC）

外国株投資の主なリスクと留意点

株価・為替の変動リスク
株式は株価の変動等により、損失が生じるおそれがあります。外国株式は、為替の変動等により、損失が生じるおそれがあります。

流動性リスク
流動性が低い銘柄の場合、市況または注文の規模により、望ましい価格での売買注文の執行が常に可能とは限らず、極端な場合、取引ができないことがあります。

カントリーリスク
投資対象国の経済的要因、政治的要因、社会情勢の混乱により、株式市況が影響を受けることがあります。また、各国の慣習や文化などの違いにご注意ください。

お客様にご負担いただく手数料等について

外国証券の外国取引にあたっては、取引口座に応じて以下の委託手数料（税込）をいただきます（最低手数料は買いの場合のみ 5,500 円）。

対面口座： 売買代金の一律 2.20%
インターネット口座「ブルートレード」： インターネット発注　売買代金の 1.65%、コールセンター発注　売買代金の 1.98%、コンサルネット発注　売買代金の 2.20%

外国証券の売買等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。お取引の際は、契約締結前交付書面等をよくお読み下さい。

免責事項

本資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的としたものです。投資に関する最終決定は、お客様ご自身による判断でお決めください。本資料は企業取材等に基づき作成していますが、その正確性・完全性を全面的に保証するものではありません。結論は作成時点での執筆者による予測・判断の集約であり、その後の状況変化に応じて予告なく変更することがあります。執筆担当者または弊社と本レポートの対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。このレポートの権利は弊社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行わないようにお願いいたします。

LINE 公式アカウント はじめました！
ベトナムを中心とした
アジア情報をお届けします
友だち追加はこちらから！
ID:@aizawa