

UOLグループ(UTOS)

三大銀のUOBと同じ企業グループ。ホテル運営急回復。シンガポール不動産市場は引き続き堅調見通し
 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

BLOOMBERG UOL:SP | REUTERS UTOS.SI

- 2/27発表の2022/12通期は、売上高が前期比27.8%増、調整後EBITDAが同38.3%増。不動産開発案件進捗とホテル運営事業急回復が貢献。
- ホテル運営事業は22年4月以降の各国における国境を跨ぐ移動規制撤廃を追い風に前期比96%増収、営業赤字幅が大幅縮小。
- シンガポール不動産市場は、住宅とオフィスは価格上昇減速を見込む。小売りとホスピタリティは引き続き堅調な推移が期待される。

What is the news?

2/27発表の2022/12通期は、売上高が前期比27.8%増の32.01億SGD、投資不動産に係る公正価値評価その他一時的損益を除く調整後EBITDA（利払い・税引き・償却前利益）が同38.3%増の8.81億SGD、純利益が同60.0%増の4.91億SGDだった。期末総資産額が同3.1%増の219.38億SGD。全体売上高の半分強を占めるシンガポールおよび中国の不動産開発案件進捗に加え、22年4月以降の各国における国境を跨ぐ移動再開に伴うホテル運営事業の収益急回復が全体の増収に貢献した。

通期の事業セグメント別業績は以下の通り。①不動産開発事業は、売上高が前期比26%増の19.77億SGD、営業利益が同54.6%増の3.38億SGD。②不動産投資事業は、売上高が同0.4%増の5.04億SGD、営業利益が同0.9%減の3.33億SGD。③ホテル運営事業は、売上高が同96%増の5.54億SGD、営業利益が前期の▲90百万SGDから▲12百万SGDへ赤字幅縮小。④グループ企業のユナイテッド・オーバーシーズからの配当を主とする会社投資収益は、総収益が同20%増の51百万SGD、営業利益が同21%増の51百万SGD。⑤技術オペレーション事業は、売上高が同5.5%増の1.00億SGD、営業利益が同9.3%減の8百万SGD。⑥マネジメント・サービス事業は、売上高が同30%増の14百万SGD、営業利益が同57%増の15百万SGD。

地域別売上比率はシンガポール78%（前期比2ポイント低下）、中国11%（同1ポイント上昇）、英国5%（同1ポイント上昇）、豪州4%（同横ばい）。

How do we view this?

同社のシンガポール不動産市場への見通しは以下の通り。①住宅不動産は引き続き健全ながら新築住宅供給量の増加により価格上昇の緩和を見込む。最近導入された不動産印紙税引上げの影響は軽微だろう。同社は自社の住宅在庫保有が顧客需要に応えられるだけの強力を備えているとみている。②オフィス市場は、22年に前年比11.7%上昇した中心地域の賃料の伸びが鈍化するとみている。ただし、CBD（中心業務地区）再開による在庫減少が賃料上昇要因となり得る。③小売りセクターは物件の供給パイプラインが低水準のなか観光業および中国からの買い物客の回復からの恩恵を受けると見込まれる。④ホスピタリティ（医療関連）は、国境を跨ぐ移動再開に伴って外国人富裕層を中心に「医療ツーリズム」による診療と観光を目的とした来院の増加が期待される。

業績推移

※参考レート 1SGD=103.75円

事業年度	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12F	2024/12F
売上高（百万SGD）	1,977	2,504	3,201	2,908	2,674
当期利益（百万SGD）	13	307	491	351	375
EPS（SGD）	0.02	0.36	0.58	0.41	0.45
PER（倍）	333.00	18.50	11.48	16.24	14.80
BPS（SGD）	11.60	12.04	12.59	12.80	13.08
PBR（倍）	0.57	0.55	0.53	0.52	0.51
配当（SGD）	0.15	0.15	0.15	0.17	0.17
配当利回り（%）	2.25	2.25	2.25	2.55	2.55

（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） **0.17** （予想はBloomberg）
 終値（SGD） **6.66** 2023/5/29

会社概要

1963年にファーバー・ユニオンとして創業されたシンガポール拠点の不動産会社。創業者のウィー・チョーヨ氏はシンガポール三大地場銀行の一角を占めるユナイテッド・オーバーシーズ（UOB）とともに同社を一大企業グループへ育て上げた。

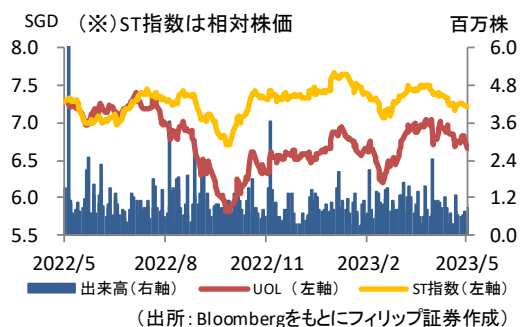
同社の総資産は約200億SGDに上り、アジア、オセアニア、ヨーロッパ、北米に開発・投資不動産、ホテル・サービス付きアパートメントの多様なポートフォリオを保有。ホテル・サービス付きアパートメントは40以上に及び、1万3千以上の部屋を所有または運営している。

子会社のパン・パシフィック・ホテルズ・グループを通じて、「パン・パシフィック」、「パークロイヤル・コレクション」、「パークロイヤル」の3つの有名ブランドホテルを所有する。

不動産開発、ホテル事業、会社投資、技術オペレーション、管理サービスの5事業セグメントを営む。

企業データ (2023/5/30)

ベータ値	0.94
時価総額(百万SGD)	5,643
企業価値=EV(百万SGD)	14,111
3ヵ月平均売買代金(百万SGD)	6.2



主要株主 (2023/5)

1.WEE INVESTMENTS PTE LTD	15.71
2.CY WEE & CO PTE LTD	13.63
3.ホー・パー	8.53

（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。