



平成 23 年 7 月 20 日

各 位

会社名 東海観光株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 ホーン・チョン・タ  
 (コード：9704・東証第1部)  
 問合せ先 財務経理管掌取締役 宍戸 佐太郎  
 (TEL. 03-5488-1010)

**第三者割当により発行される新株式の募集、アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託及び資本提携、  
 守口ロイヤルパインズホテルの事業の譲受け及び不動産信託受益権の取得、並びに主要株主の異動  
 に関するお知らせ**

当社は、平成 23 年 7 月 20 日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当により発行される新株式の募集を行うこと（以下「本第三者割当増資」といいます。）について決議するとともに、これに関連して、株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携、守口ロイヤルパインズホテルの事業の譲受け、及び守口ロイヤルパインズホテルの不動産信託受益権の取得についても決議しましたので、お知らせいたします。

また、本第三者割当増資による新株式の発行により、当社の主要株主の異動が発生する見込みですので、併せてお知らせいたします。

I. 第三者割当により発行される新株式の募集について

1. 募集の概要

① 発行期日（払込期日）	平成 23 年 8 月 5 日（金曜日）
② 発行済株式数（募集株式の数）	普通株式 54,691,248 株
③ 発行価額（払込金額）	1 株につき 26 円
④ 発行価額の総額（払込金額の総額）	1,421,972,448 円
⑤ 資本組入額（増加する資本金の額）	1 株につき 13 円 総額 710,986,224 円
⑥ 資本準備金組入額（増加する資本準備金の額）	1 株につき 13 円 総額 710,986,224 円
⑦ 募集又は割当の方法	第三者割当の方法による
⑧ 割当予定先	アルファ・コンセプト・インベストメント・リミテッド (Alpha Concept Investments Limited) 54,691,248 株
⑨ 上記各号については、金融商品取引法の基づく有価証券届出書の効力が発生することを条件とする。	

2. 募集の目的及び理由

(1) 当該資金調達の目的及び理由

① ホテル事業への投資

当社は、かねてから、当社の資産規模の拡大を図るため、不動産開発事業の一環として、商業ビル、ビジネスホテル、マンションなどの不動産の取得を検討してきました。そのような中、当社は、東京や大阪といった日本の都市が、アジアでも特別な存在であり、かつアジアの都市の中でも最も魅力のある

都市の一つであり、震災といった特殊な事情に影響されるとしてもそれはあくまで一時的なものであると考えられることから、依然として、日本の都市がアジアの海外顧客から根強い人気があることを確信するに至りました。

そこで、当社は、数年以内には、アジアからの海外顧客の数が震災前と同様又はそれ以上に回復するものと睨み、不動産の価格が低迷している現在を絶好の機会と捉え、海外顧客獲得の基盤となり、かつ財務面につき改善の余地があるホテルを、積極的かつ計画的に取得していくことといたしました。すなわち、立地条件や施設面、ブランド力等から運営、経営の仕方を変えることで、海外顧客を中心として稼働率を高めることができると思われるホテルをターゲットとし、後述する特別目的会社を通じてホテルの不動産又は不動産信託受益権（以下「ホテル資産」といいます。）を間接的に取得するとともに、ホテル事業そのもの又はホテル事業を営む会社の株式等を取得し、もって、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するとともに、当社の資産規模の更なる拡大を図っていくこととするものであります。

## ② ホテル資産保有特別目的会社の組成・匿名組合出資

前記①に述べたホテル事業の拡充にあたり、ホテル資産を取得・保有する仕組みについては、以下のとおりといたします。

### (a) ホテル資産保有特別目的会社の組成

まず、本第三者割当増資の実質的な割当予定先であるホニー・キャピタル・ファンド 2008・エルピー（Hony Capital Fund 2008 L.P.）（以下「ファンド2008」といいます。）及び当社の取締役であるデビッド・チュウが、ホテル資産を間接的に取得・保有するための特別目的会社（以下「ギャラクシー合同会社（仮称）」）といっています。）を組成するとともに、今後取得する個別のホテルごとに、ホテル資産を直接に取得・保有するための特別目的会社（以下「個別ホテル資産保有 SPC」といいます。）を組成します。

### (b) ホテル資産保有特別目的会社への匿名組合出資

そして、当社は、ファンド 2008 及びデビッド・チュウが共同して出資する別途の特別目的会社（以下「ファンド 2008 等共同出資 SPC」といいます。）とともに、ギャラクシー合同会社（仮称）に対して匿名組合出資をし、ギャラクシー合同会社（仮称）は、個別ホテル資産保有 SPC に対して匿名組合出資をいたします。ギャラクシー合同会社（仮称）に対する匿名組合出資の規模は総額 6,750,000,000 円を予定しており、当社は匿名組合出資総額の 20%に相当する 1,350,000,000 円の出資を、ファンド 2008 等共同出資 SPC は匿名組合出資総額の 80%に相当する 5,400,000,000 円の出資を、それぞれ予定しております。

ギャラクシー合同会社（仮称）に対する当社の匿名出資割合を 20%とする理由につきましては、当社の経営するホテルに係るホテル資産の賃料からも当社が一定の収益を確保しようという当社の事業戦略によるほか、本第三者割当増資の実質的な割当予定先でかつギャラクシー合同会社（仮称）に対する間接的な匿名組合出資者となるファンド 2008 の投資戦略、及び当社の親会社であり支配株主であるファー・イースト・グローバル・アジア・リミテッド（以下「ファー・イースト・リミテッド」といいます。）の経営戦略をも考慮したものですので、後記 6.(2)の割当予定先の選定理由も御参照ください。

なお、ギャラクシー合同会社（仮称）との間の匿名組合契約は、現在交渉中の段階にあり、平成 23 年 8 月 31 日までには締結する予定ですので、締結により当社の匿名組合出資持分の取得が決定した際には、匿名組合の概要等を速やかに公表いたします。

### (c) 今後のホテル資産の取得・保有の仕組み

今後は、後述する守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）などの個別ホテル資産保有 SPC（ホテル資産が不動産信託受益権の場合は信託受託者）が、当社又は後記④(a)に述べる株式会社アゴー

ラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）などの当社子会社にホテル資産を賃貸し、個別ホテル資産保有SPCの賃料収入による収益が、ギャラクシー合同会社（仮称）に分配され、ギャラクシー合同会社（仮称）の収益が、ファンド2008等共同出資SPC及び当社に分配されることとなります。

これにより、当社は、必要なホテル資産を効率よく取得・保有することが可能となり、ホテル事業の拡充をハード面で支えていくことができるものと考えております。

### ③ アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携

前記①に述べたホテル事業の拡充にあたり、ホテル事業を取得しホテルを運営管理する仕組みとしては、まず、当社は、ホテル事業における事業環境の変化やお客様のニーズに対して迅速かつ確に対応する体制を構築するため、当社の今後のホテル事業の取得に関する業務及び取得したホテル事業の運営に関する業務を、株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ（以下「アゴーラ・ホスピタリティーズ」といいます。）に全面的に委託することとし、本日、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、かかる包括的な業務委託に関する基本合意書を締結いたしました。

加えて、当社は、ホテルの運営管理の包括的な業務委託先となるアゴーラ・ホスピタリティーズの財務基盤を強化しつつ、同社の支配権を取得することを可能とするため、同社が第三者割当の方法により発行する無担保転換社債型新株予約権付社債の全額を引き受けることとし、本日、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、新株予約権付社債引受契約を締結いたしました。

アゴーラ・ホスピタリティーズは、ホテルの運営、企画開発、再生・リブランド等の事業を営む会社として、野尻湖や奥志賀等の観光地でのホテル経営に輝かしい実績を有しており、当社取締役らとも宿泊事業について共鳴する関係にあります。また、平成22年2月24日付の「株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、当社は、すでに平成22年2月に、当社がその資産を所有して宿泊事業を営んでいる今井荘及び南山荘について、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、その運営業務の委託を目的とするマネジメント契約を締結しております。

アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携に関する詳細につきましては、後記Ⅱ「株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携について」を御参照ください。

今後は、アゴーラ・ホスピタリティーズに当社のホテル事業の運営等を全面的に委託しつつ、アゴーラ・ホスピタリティーズの事業及び財務の状況を見極めて、新株予約権付社債の転換による同社の子会社化を検討していくこととなります。

これにより、当社は、アゴーラ・ホスピタリティーズの持つホテル運営事業でのノウハウを生かし、従来からの顧客に加え、新たな顧客に対しても、より充実したサービスを提供することが可能となり、ホテル事業の拡充をソフト面で支えていくことができるものと考えております。

### ④ 守口ロイヤルパインズホテルの取得

前記①に述べたホテル事業の拡充の第1弾として、以下のとおり、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業等を取得いたします。なお、西村あさひ法律事務所による法務監査並びに契約書レビュー業務、株式会社日本ホテルアプレイザルによる不動産鑑定、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社による建物診断などの外部調査を実施し、当社はマネジメントインタビューや実査を行い、総合的に判断し、売買価格を交渉いたしました。守口ロイヤルパインズホテルのホテル資産（不動産信託受益権）を999,900,000円で、またホテル事業を100,000円で譲渡を受けることを決定いたしました。

#### (a) 当社子会社によるホテル事業の譲受け

まず、当社は、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業を営むための100%子会社（株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称））を新たに設立し、株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）をして、Aetos Japan, LLCがアセットマネージャーを務めるエートス・キャピタル・アジア・ファンドの子会社であるPerseus Financial, LLC及びThemis Financial, LLC（以下、総称して「エートスファンド」といいます。）が100%出資するロイヤルパインズ株式会社から、平成23年9

月 1 日に、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業を、事業譲渡の方法によって譲り受けさせることとし、本日、ロイヤルパインズ株式会社との間で事業譲渡契約を締結いたしました。

守口ロイヤルパインズホテルは、大阪、奈良、京都へのアクセスがよいため、観光客からも定評のあるホテルであり、前記①に述べた当社が今後ターゲットとしていくホテルの基準に合致するホテルであると考えております。

守口ロイヤルパインズホテルの事業の譲受けに関する詳細につきましては、後記Ⅲ「守口ロイヤルパインズホテルの事業の譲受けについて」を御参照ください。

(b) 個別ホテル資産保有 SPC によるホテル資産の取得

また、ギャラクシー合同会社（仮称）が匿名組合出資をする個別ホテル資産保有 SPC の 1 つとして、守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）を組成し、守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）をして、エートスファンドが 100%出資するロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社から、平成 23 年 9 月 1 日に、守口ロイヤルパインズホテルのホテル資産（不動産信託受益権）を取得させることとし、本日、ロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社との間で受益権売買契約を締結いたしました。

守口ロイヤルパインズホテルのホテル資産の取得に関する詳細につきましては、後記Ⅲ「固定資産（守口ロイヤルパインズホテルの不動産信託受益権）の取得について」を御参照ください。

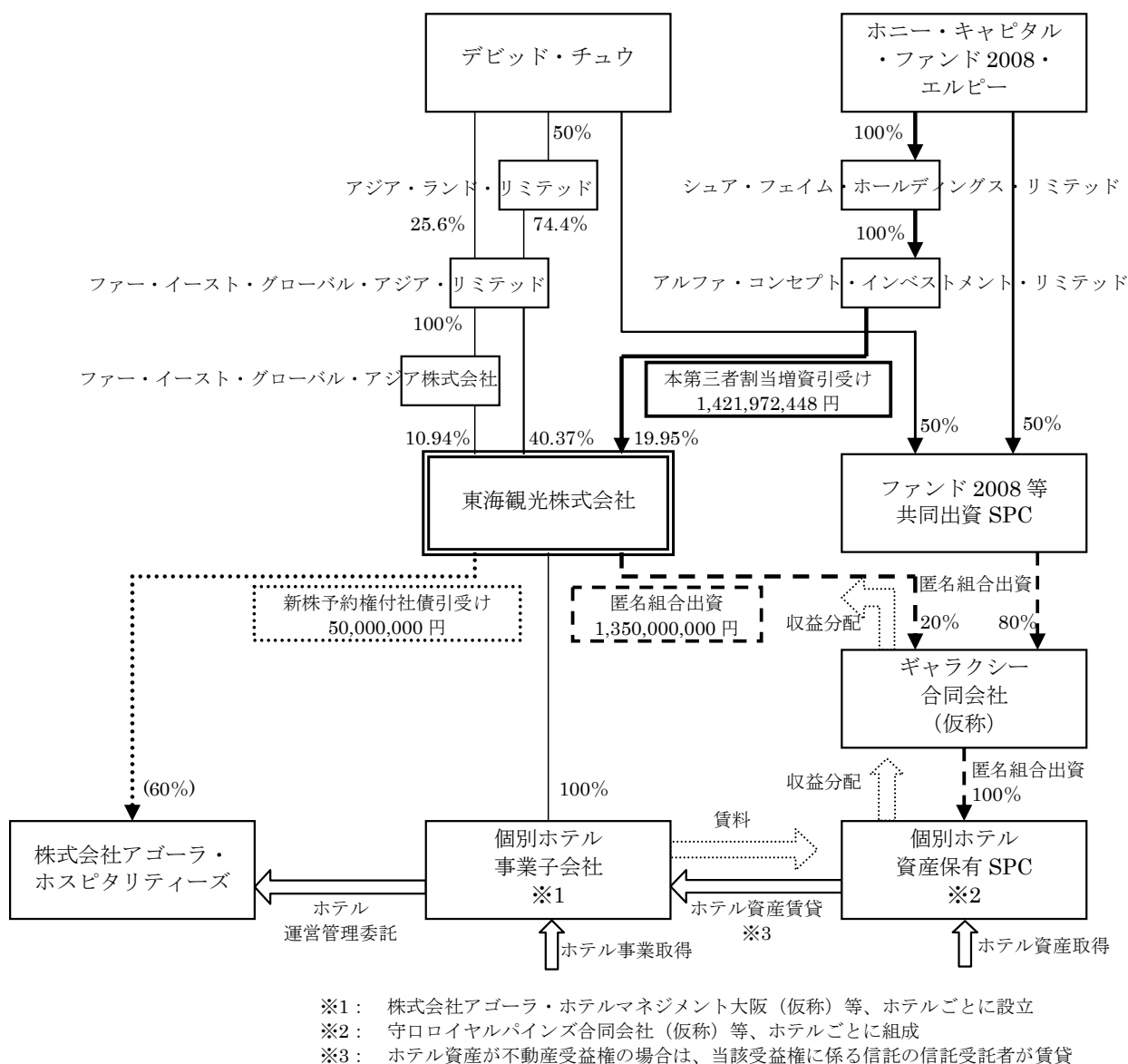
(c) 今後の守口ロイヤルパインズホテルに関する事業

今後は、当社の 100%子会社となるアゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）が、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業を営むことになり、アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）は、守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）の取得する不動産信託受益権に係る信託受託者からホテル不動産を賃借しつつ、アゴーラ・ホスピタリティーズに対して同ホテルの運営管理を委託することになります。

なお、当社は、守口ロイヤルパインズホテルのほかにも、すでに複数の具体的なホテルについて、当社又はその子会社においてホテル事業を取得し、ギャラクシー合同会社（仮称）を通して個別ホテル資産保有 SPC がホテル資産を取得するように、具体的な準備、交渉を進めており、これらについては、取得の時期及び条件が具体化した段階で、速やかに公表する予定です。

⑤ 今後のホテル事業の全体像

以上に説明しました今後当社が拡充・展開するホテル事業の全体像と調達資金の流れを図示すると、以下のとおりとなります。なお、本第三者割当増資の割当予定先の概要と出資・運用関係については、後記6.の割当先の選定理由等も御参照ください。



⑥ 外部からの資金調達の必要性

以上のとおり、当社は、今後、当社又は当社子会社においてホテル事業を営むこととしつつ、前記②に述べたギャラクシー合同会社（仮称）への匿名組合出資を通じたホテル資産の取得・保有、並びに前記③に述べたアゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携を通じたホテルの運営管理という二本柱で、ホテル事業の拡充を進めてまいり所存です。

そして、当社としては、4期連続で連結経常赤字が続く中、財政基盤の安定化を図りながらかかるホテル事業の拡充を進めるには、外部からの新たな資金調達をすることが不可欠であると考えているところです。

(2) 当該資金調達の方法を選択した理由

当社は、前記(1)⑥に述べた資金を外部から調達する方法として、間接金融・直接金融を問わず資金調達方法を検討してまいりました。

しかしながら、金融機関からの借入調達は、当社の足元の業績が回復しておらず調達が困難であること、また、調達が可能であるとしても、金利・手数料の負担の増大、厳しい借入条件のデメリットが想定されることから、間接金融によってではなく増資によって行うのが適切であると判断いたしました。

また、増資の形態としては、第三者割当増資のほかに公募増資も考えられるところですが、調達規模からみて公募増資によって調達するのは困難であり、より迅速かつ確実な調達が見込める第三者割当増資によって行うのが、当社の事業戦略、事業展開に合わせた資金調達が可能となることから、適切であると判断いたしました。

確かに、本第三者割当増資が実施された場合には、当社普通株式について希釈化が生じることになり、既存株主の皆様には影響が生じますが、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業の拡充を図ることは、当社の株式価値を高め、既存株主をはじめとする一般投資家の利益にも資するものであると考えております。

したがいまして、当社の財産基盤を安定化しつつ、前記(1)の資金調達目的を達成するためには、本第三者割当増資が必要不可欠であり、また唯一のスキームであると判断いたしております。

### 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額

① 払込金額の総額	1,421,972,448 円
② 発行諸費用の概算額	10,000,000 円
③ 差引手取概算額	1,411,972,448 円

(注) 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。概算額の内訳は、弁護士費用 9,000,000 円、増資上場発行料等 600,000 円、有価証券届出書電子データ化 400,000 円となっております。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

	具体的な使途	金額	支出予定時期
①	ホテル資産の取得のための不動産保有特別目的会社に対する匿名組合出資	1,350,000,000 円	平成 23 年 9 月 1 日以降 平成 23 年 9 月 30 日までの期間
②	アゴーラ・ホスピタリティーズが第三者割当により発行する新株予約権付社債の払込み	50,000,000 円	平成 23 年 8 月 5 日

(注) 調達資金を実際に支出するまでは、銀行口座にて管理いたします。

本第三者割当増資による差引手取額概算額 1,411,972,448 円につきましては、その大部分の 1,350,000,000 円をギャラクシー合同会社（仮称）に対する匿名組合出資に充当する予定です。そして、かかる出資の時期と致しましては、後述の守口ロイヤルパインズホテルのホテル資産取得時に、ギャラクシー合同会社（仮称）へ全額出資する予定です。また、上記差引手取概算額のうち、ギャラクシー合同会社（仮称）に対する匿名組合出資に充当されない 50,000,000 円については、アゴーラ・ホスピタリティーズが発行する新株予約権付社債の払込みに充当いたします。

なお、差引手取概算額と手取金使途合計額との差額である 11,972,448 円は、前記 2.募集の目的及び理由に記載したホテル資産保有特別目的会社の組成、株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの資本提携、守口ロイヤルパインズホテルの取得のための費用に充当します。概算費用内訳として、発行諸費用に係る弁護士費用とは別に、ホテル資産保有特別目的会社の組成、株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの資本提携、守口ロイヤルパインズホテルの取得のための弁護士費用 9,000,000 円、鑑定士費用 1,000,000 円、建物診断費用 1,500,000 円、他交通費等 472,448 円であります。

### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資による資金調達の目的及び理由は、前記 2.に述べたとおりです。すなわち、本第三

者割当増資の資金使途は、当社又は当社子会社においてホテル事業を拡大しつつ、前記 2.(1)②に述べたギャラクシー合同会社（仮称）への匿名組合出資を通じたホテル資産の取得・保有、並びに前記 2.(1)③に述べたアゴラ・ホスピタリティーズへの業務委託・資本提携を通じたホテルの運営管理という二本柱で、これを支えていくというものであり、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するとともに、当社の資産規模の更なる拡大が図られることとなり、もって当社の企業価値を高めることとなるものと考えております。したがって、資金使途には合理性があるものと判断しております。

## 5. 発行条件等の合理性

### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

本第三者割当増資においては、当社の業績動向、今回発行される株式数、昨今の株式市場の動向等を踏まえ、一般株主の利益を最大限尊重するため、本第三者割当増資の募集事項の決定に係る取締役会決議日の直前取引日（平成 23 年 7 月 19 日）の株式会社東京証券取引所市場第一部における当社株式の普通取引の終値が 25 円であることを勘案し、本第三者割当増資における募集株式の払込金額（発行価額）を、当該金額に対して 4.0%のプレミアムとなる 26 円といたしました。

なお、当該払込金額は、取締役会決議日の直前取引日までの直近 1 か月間（平成 23 年 6 月 20 日から 7 月 19 日まで）の終値の単純平均値に対しては、約 14.9%のプレミアム、直近 3 か月間（平成 23 年 4 月 20 日から 7 月 19 日まで）の終値の単純平均値に対しては、約 19.7%のプレミアム、直近 6 か月間（平成 23 年 1 月 20 日から 7 月 19 日まで）の終値の単純平均値に対しては、約 13.4%のプレミアムとなります。

当社といたしましては、本第三者割当増資の払込金額は、上記のとおり、募集事項の決定に係る取締役会決議日の直前取引日の終値、並びに直前取引日までの直近 1 か月間、直近 3 か月間及び直近 6 か月間の終値の単純平均値のいずれの金額からみても、ディスカウントすることなく、むしろプレミアムを付した金額としており、特に有利な金額でないことはもちろんのこと、当社の収益向上に資する合理的なものであると判断しております。

### (2) 発行数量及び株式の希釈化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資による新株式の発行数量（募集株式の総数）は 54,691,248 株ですので、本第三者割当増資前の当社の発行済株式総数の 24.920%、総議決権数でも 24.999%に相当し、本第三者割当増資後の当社の発行済株式総数の 19.948%、総議決権数でも 19.999%に相当しますので、当社株式に一定程度の希釈化が生じることになります。

前記 2.(1)①に記載のとおり、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するということ、また、それによる宿泊事業のお客様という一般消費者への方々に対する当社の宣伝効果、並びに当社の資産規模の更なる拡大の実現による業績の向上・拡大により、当社の企業価値を高めることとなるので、本第三者割当増資による希釈化の影響に対しては、ホテル事業拡大の宣伝効果、資産規模拡大及び業績の向上によって、既存株主の皆様には不利益に働くことはないと考えております。

また、資金使途といたしましては、ホテル資産の取得のための不動産保有 SPC に対する匿名組合出資、及びそれらのホテルのホテル事業又はホテル事業会社株式の取得のために 1,350,000,000 円を、アゴラ・ホスピタリティーズが第三者割当により発行する新株予約権付社債の払込みのために 50,000,000 円を予定しておりますので、本第三者割当増資によって調達する資金の総額は、前記 2.(1)に述べた資金調達の目的及び理由に照らしても必要な限度を超えておりません。

以上の理由により、本第三者割当増資における新株式の発行数量及び本第三者割当増資による当社株式の希薄化の規模は、合理的であると判断しております。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先であるアルファ・コンセプト・インベストメント・リミテッド（以下「アルファ・コンセプト」といいます。）の概要

① 名 称	アルファ・コンセプト・インベストメント・リミテッド (Alpha Concept Investments Limited)			
② 所 在 地	Suites 2701-03, One Exchange Square, Central, Hong Kong			
③ 代表者の役職・氏名	取締役 Yuan Bing			
④ 事 業 内 容	本第三者割当増資の引受け			
⑤ 資 本 金	1 香港ドル (円換算で 10.37 円※) ※ 平成 23 年 7 月 11 日現在の三菱東京 UFJ 銀行公表の香港ドルから円への換算相場 (TTM) 10.37 円で計算しております。			
⑥ 設 立 年 月 日	平成 22 年 4 月 10 日			
⑦ 発 行 済 株 式 数	1			
⑧ 決 算 期	12 月			
⑨ 従 業 員 数	—			
⑩ 主 要 取 引 先	—			
⑪ 主 要 取 引 銀 行	スタンダードチャータード銀行			
⑫ 大株主及び持株比率	シュア・フェイム・ホールディングス・リミテッド (Sure Fame Holdings Limited)		100%	
⑬ 当事会社間の関係				
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。			
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。			
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。			
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。			
⑭ 最近 3 年間の経営成績及び財政状態	(香港ドル)			
	決算期	平成 20 年 12 月期	平成 21 年 12 月期	平成 22 年 12 月期
連 結 純 資 産		—	—	1
連 結 総 資 産		—	—	1
1 株 当 た り 連 結 純 資 産		—	—	1
連 結 売 上 高		—	—	—
連 結 営 業 利 益		—	—	—
連 結 経 常 利 益		—	—	—
連 結 当 期 純 利 益		—	—	—
1 株 当 た り 連 結 当 期 純 利 益		—	—	—
1 株 当 た り 配 当 金		—	—	—



(注) 1. アルファ・コンセプトの親会社に当たるシュア・フェイム・ホールディングス・リミテッド (以下「シュア・フェイム」といいます。) の概要

① 名 称	シュア・フェイム・ホールディングス・リミテッド (Sure Fame Holdings Limited)			
② 所 在 地	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Limited, Road Town, Tortola, British Virgin Islands			
③ 代表者の役職・氏名	取締役 Wang Shunlong			
④ 事 業 内 容	アルファ・コンセプト・インベストメント・リミテッド (Alpha Concept Investments Limited) の株式の保有その他の投資			
⑤ 資 本 金	1米ドル (円換算で80.69円※) ※ 平成23年7月11日現在の三菱東京UFJ銀行公表の米ドルから円への換算相場 (TTM) 80.69円で計算しております。			
⑥ 設 立 年 月 日	平成22年3月30日			
⑦ 発 行 済 株 式 数	1			
⑧ 決 算 期	12月			
⑨ 従 業 員 数	—			
⑩ 主 要 取 引 先	—			
⑪ 主 要 取 引 銀 行	スタンダードチャータード銀行			
⑫ 大株主及び持株比率	ホニー・キャピタル・ファンド2008・エルピー (Hony Capital Fund 2008, L.P.) 100%			
⑬ 当事会社間の関係				
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。			
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。			
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。			
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。			
⑭ 最近3年間の経営成績及び財政状態	(米ドル)			
	決算期	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
連 結 純 資 産		—	—	1
連 結 総 資 産		—	—	1
1 株 当 た り 連 結 純 資 産		—	—	1
連 結 売 上 高		—	—	—
連 結 営 業 利 益		—	—	—
連 結 経 常 利 益		—	—	—
連 結 当 期 純 利 益		—	—	—
1 株 当 た り 連 結 当 期 純 利 益		—	—	—
1 株 当 た り 配 当 金		—	—	—

(注) 2. シュア・フェイムの親会社に当たるファンド 2008 の概要

① 名 称	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・エルピー (Hony Capital Fund 2008 L.P.)	
② 所 在 地	Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	
③ 設 立 根 拠 等	ケイマン諸島免税リミテッド・パートナーシップ法に基づくリミテッド・パートナーシップ	
④ 組 成 目 的	投資目的のためにケイマン諸島免税リミテッド・パートナーシップ法に基づいて組成されたものです。	
⑤ 組 成 日	平成 20 年 5 月 27 日	
⑥ 出 資 の 総 額	1,398,000,000 米ドル (円換算で 112,805 百万円※) ※ 平成 23 年 7 月 11 日現在の三菱東京 UFJ 銀行公表の米ドルから円への換算相場 (TTM) 80.69 円で計算しております。	
⑦ 主な出資者・出資比率・出資者の概要	ライト・レーン・リミテッド (Right Lane Limited) 14.31% ※出資者は合計で 100 名超ですが、出資比率が 10%以上の出資者は、ライト・レーン・リミテッドのみとなります。	
⑧ 業 務 執 行 組 合 員	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・エルピー (Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.)	
⑨ 上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者 (原出資者を含む。) との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 業 務 執 行 組 合 員 と の 間 の 関 係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行組合員の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

※国内代理人は置いておりません。

(注) 3. ファンド 2008 の主要な出資者に当たるライト・レーン・リミテッド (以下「ライト・レーン」といいます。) の概要

① 名 称	ライト・レーン・リミテッド (Right Lane Limited)	
② 所 在 地	Suites 2701-03, One Exchange Square, Central, Hong Kong	
③ 代表者の役職・氏名	取締役 Zhu Linan	
④ 事 業 内 容	投資	
⑤ 資 本 金	4 香港ドル (円換算で 41.48 円※) ※ 平成 23 年 7 月 11 日現在の三菱東京 UFJ 銀行公表の香港ドルから円への換算相場 (TTM) 10.37 円で計算しております。	
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 63 年 2 月 29 日	
⑦ 発 行 済 株 式 数	4	
⑧ 決 算 期	12 月	
⑨ 従 業 員 数	12	
⑩ 主 要 取 引 先	-	
⑪ 主 要 取 引 銀 行	HSBC (香港上海) 銀行	
⑫ 大株主及び持株比率	レジェンド・ホールディングス・リミテッド (Legend Holdings Limited) 100%	

⑬ 当事会社間の関係	
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

(注) 4. ファンド 2008 の業務執行組合員であるホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・エルピー (以下「ファンド 2008・ジーピー・エルピー」といいます。) の概要

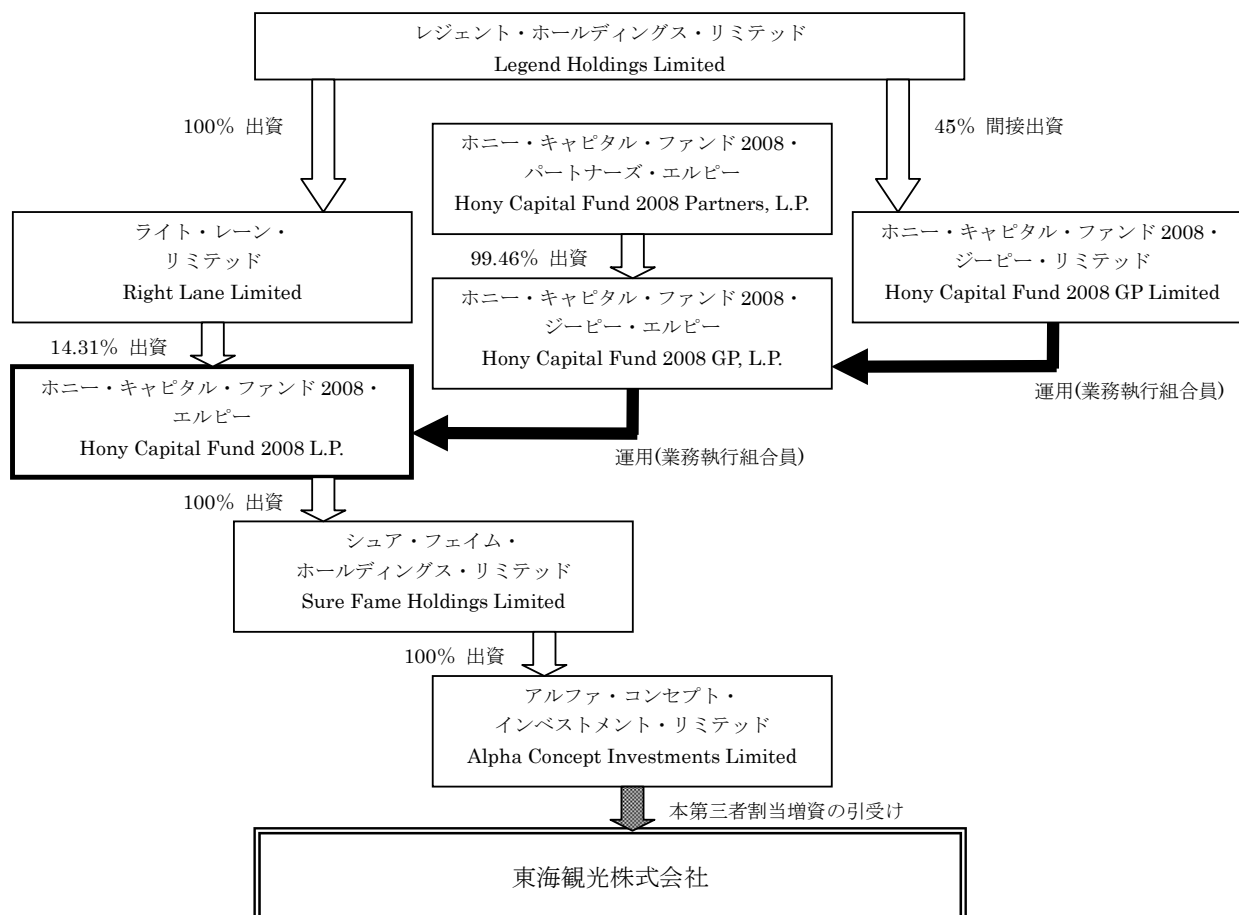
① 名 称	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・エルピー (Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.)	
② 所 在 地	Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	
③ 設 立 根 拠 等	ケイマン諸島免税リミテッド・パートナーシップ法に基づくリミテッド・パートナーシップ	
④ 組 成 目 的	投資目的のためにケイマン諸島免税リミテッド・パートナーシップ法に基づいて組成されたものです。	
⑤ 組 成 日	平成 20 年 7 月 11 日	
⑥ 出 資 の 総 額	14,770,000 米ドル (円換算で 1,192 百万円※) ※ 平成 23 年 7 月 11 日現在の三菱東京 UFJ 銀行公表の米ドルから円への換算相場 (TTM) 80.69 円で計算しております。	
⑦ 主 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・パートナーズ・エルピー (Hony Capital Fund 2008 Partners, L.P.) 99.46%	
⑧ 業 務 執 行 組 合 員	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・リミテッド (Hony Capital Fund 2008 GP Limited)	
⑨ 上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者 (原出資者を含む。) との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 業 務 執 行 組 合 員 と の 間 の 関 係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行組合員との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

※国内代理人は置いておりません。

(注) 5. ファンド 2008・ジーピー・エルピーの業務執行組合員であるホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・リミテッド (以下「ファンド 2008・ジーピー・リミテッド」といいます。) の概要

① 名 称	ホニー・キャピタル・ファンド 2008・ジーピー・リミテッド (Hony Capital Fund2008 GP Limited)
② 所 在 地	Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
③ 代表者の役職・氏名	取締役 John Huan Zhao
④ 事 業 内 容	投資及びその関連事業
⑤ 資 本 金	20,000 米ドル (円換算で 1,614 千円※) ※ 平成 23 年 7 月 11 日現在の三菱東京 UFJ 銀行公表の米ドルから円への換算相場 (TTM) 80.69 円で計算しております。
⑥ 設 立 年 月 日	平成 20 年 5 月 14 日
⑦ 発 行 済 株 式 数	20,000
⑧ 決 算 期	12 月
⑨ 従 業 員 数	—
⑩ 主 要 取 引 先	—
⑪ 主 要 取 引 銀 行	スタンダードチャータード銀行
⑫ 大株主及び持株比率	ジョン・H・ジャオ 55% (間接保有) (John Huan Zhao) レジェンド・ホールディングス・リミテッド (Legend Holdings Limited) 45% (間接保有)
⑬ 当事会社間の関係	
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

(注) 6. 割当先の出資・運用関係は、以下のとおりです。



(2) 割当予定先を選定した理由

当社は、本第三者割当増資にあたり、当社の主力事業である宿泊事業につき海外顧客獲得の基盤の整備のために資金調達を達成することが最重要事項であると考え、上記資金調達が機動的に行われることを必須の条件としつつ、当社の事業戦略、資金調達の必要性、時期及び経営方針、並びに将来的な企業価値の向上につながる施策を理解していただいたうえで、割当先を模索して参りました。その結果、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドが間接的に運用する投資ファンドであるファンド 2008 を実質的な割当先として出資を受けるべく、ファンド 2008 の投資用ビークルであるアルファ・コンセプトを直接の割当先を選定することといたしました。

ファンド 2008・ジーピー・リミテッドは、中国・香港においては最大手のファンド運用会社の 1 つであり、グローバルに活動する金融機関からの信頼が高く、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドが運用する他のファンドは、日本の大手金融機関をはじめとする世界の金融機関から資金調達を受けております。また、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドの投資方針は、中国・香港国内企業に対してだけでなく、中国・香港の人々が国境を移動する先の事業に対して、先回りをして投資を実行していくこととしているとのことです。そして、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドの取締役であるジョン・H・ジャオ氏は、当社の取締役会長であり当社の親会社のファー・イースト・リミテッドの取締役でもあるデビッド・チュウの以前からの知人であったところ、主力事業である宿泊事業の一環としてこの期にホテル事業を拡充すること、かかるホテル事業の拡充を匿名組合出資を通じたホテル資産の取得・保有と、アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携によって実現することといった当社の事業戦略、及びかかる事業戦略のための資金調達の必要性等に理解を示し、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドの投資方針と合致しているとして、このたびの協議及び交渉に及んだものです。

本第三者割当増資の実質的な割当予定先であるファンド 2008 を間接的に運用するファンド 2008・ジーピー・リミテッドとしては、本第三者割当増資を引き受けることで、当社をして前記 2.(1)②のギャラク

シー合同会社（仮称）に匿名組合出資をさせるとともに、デビッド・チュウと共同で出資するファンド 2008 等共同出資 SPC を通じて、ギャラクシー合同会社（仮称）に匿名組合出資をすることを希望されたため、ファンド 2008 の投資戦略の見地から、本第三者割当増資の引受けとファンド 2008 等共同出資 SPC への出資との振分けを検討していただきました。また、当社の親会社であり支配株主であるファー・イースト・リミテッドとしては、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドが間接的に運用する投資ファンドであるファンド 2008 を実質的な割当先とし、ファンド 2008 の投資ビークルであるアルファ・コンセプトを直接の割当先に選定することについては、これに賛成する意向を示したものの、当社の親会社・支配株主としての経営戦略の見地から、本第三者割当増資による新株式の発行数量及び割当数について協議を行い、既存株主の皆様には不利益に働くことのないよう検討いたしました。

当社、ファンド 2008・ジーピー・リミテッド及びファー・イースト・リミテッドは、当社の事業戦略のほか、このようなファンド 2008 の投資戦略及びファー・イースト・リミテッドの経営戦略を総合的に勘案した結果、当社のギャラクシー合同会社（仮称）への匿名組合出資の割合を 20%とし、本第三者割当増資後のアルファ・コンセプトの議決権割合を 20%未満とする形で、本第三者割当増資並びにその引受け及び割当てに合意するに至ったものです。

なお、ファンド 2008 が投資用ビークルとして、シュア・フェイムとアルファ・コンセプトの 2 社を通して、出資を行うことについては、税務上の都合であると伺っております。

### (3) 割当予定先の保有方針

直接の割当予定先であるアルファ・コンセプト及び実質的な割当予定先であるファンド 2008 を間接的に運用するファンド 2008・ジーピー・リミテッドからは、当社普通株式を払込期日から少なくとも 6 か月間は保有する方針である旨を書面で誓約していただく予定であり、その後は、市場動向を勘案しながら売却することに加え、運用に際しては市場への影響を常に留意する方針であると伺っております。

なお、当社は、割当予定先であるアルファ・コンセプトから、払込期日より 2 年以内に割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、譲り渡しを受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を直ちに当社へ書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所に報告すること及び当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定であります。

### (4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

直接の割当予定先であるアルファ・コンセプトはその親会社であるシュア・フェイムより、またシュア・フェイムはファンド 2008 より、それぞれ増資により資金を調達する予定であります。そして、実質的な割当予定先であるファンド 2008 について、その取引銀行から 2011 年 7 月 5 日付の残高証明書の交付を受け、ファンド 2008 において本第三者割当増資の払込資金に足りる資金の存在を確認しております。また、本日、当社とアルファ・コンセプトとの間で締結する本第三者割当増資に関する株式引受契約におきまして、ファンド 2008 は、本第三者割当増資の払込資金につき、アルファ・コンセプトの連帯保証人となる旨を規定する予定です。そして、実質的な割当予定先であるファンド 2008 を通じて直接の割当予定先であるアルファ・コンセプトを間接的に運用しているファンド 2008・ジーピー・リミテッドの過去の投資実績と現在の活躍の状況も考え併せますと、本第三者割当増資の払込金額の総額である 1,421,972,448 円について、十分な払込みの資力と能力を有するものと判断しております。

### (5) 割当予定先の実態

当社は、直接の割当予定先であるアルファ・コンセプト、及び親会社であるシュア・フェイム、及び実質的な割当予定先であるファンド 2008 に関し、ファンド 2008 の業務執行組合員であるファンド 2008・ジーピー・エルピー及びその業務執行組合員であるファンド 2008・ジーピー・リミテッドより、これらが反社会的勢力等とは一切関係がないことの説明を受けております。また、ファンド 2008・ジーピー・リミテッドからは、当社の経営方針を尊重し、当社の経営に介入する意思や支配株主となる意思がないことの内諾をいただいております。

そして、当社は、割当予定先であるアルファ・コンセプト、親会社であるシュア・フェイム及びファンド 2008、ファンド 2008 の主要な出資者であるライト・レーン、その親会社であるレジェンド・ホールディングス・リミテッド、ファンド 2008 の業務執行組合員であるファンド 2008・ジーピー・エルピー、その業務執行組合員であるファンド 2008・ジーピー・リミテッド、並びにファンド 2008・ジーピー・エルピーの親会社であるホニー・キャピタル・ファンド 2008・パートナーズ・エルピーに関し、中国情勢に詳しい知人よりストラテジック・デザイン・イニシアティブ株式会社の紹介を受け、同社に信用調査を依頼し、いずれも反社会的勢力との間に、資金的にも金銭的にも人的にも経営的にも取引上も、直接・間接を問わず、何らの関係がないことを示す信用調査報告を入手し、当該割当先の役員又は議決権を持つ全ての関係者に暴力団、暴力団員又はそれに準ずる者である事実はないことを確認しております。

また、ファンド 2008 には、主要な出資者であるライト・レーンのほかに 100 名超の出資者（ライト・レーン以外はいずれも出資割合が 10%未満）が存在しておりますが、ファンドという性質上、業務執行上・資産運用上の権限は業務執行組合員にあり、出資者はかかる権限を有しませんので、出資者がどのような者であるかは、基本的にファンドの意思決定に影響を及ぼさないこと、(i)反社会的勢力との間に、資金的にも金銭的にも人的にも経営的にも取引上も、直接・間接を問わず、何らの関係がないこと、及び(ii)マネーロンダリングに関与していないことについて、直接の割当先であるアルファ・コンセプトに保証をさせるとともに、ファンド 2008 にもこれを連帯保証させることとしていることから、問題ないものと判断いたしました。

なお、株式会社東京証券取引所には、割当を受ける者と反社会的勢力との関係がないことを示す確認書を提出しております。

#### 7. 募集後の大株主及び議決権数割合(%)

募集前（平成 22 年 12 月 31 日現在）		募 集 後	
ファー・イースト・グローバル・アジア・リミテッド (常任代理人ホーン・チョン・タ)	50.59%	ファー・イースト・グローバル・アジア・リミテッド (常任代理人ホーン・チョン・タ)	40.48%
ファー・イースト・グローバル・アジア株式会社	13.71%	アルファ・コンセプト・インベストメント・リミテッド	20.00%
ソシエテ ジェネラル バンク アンド トラスト シンガポール カスト アセット メイン アカウンド スクリプレス (常任代理人香港上海銀行東京支店)	2.69%	ファー・イースト・グローバル・アジア株式会社	10.97%
有 地 壽 雄	0.68%	ソシエテ ジェネラル バンク アンド トラスト シンガポール カスト アセット メイン アカウンド スクリプレス (常任代理人香港上海銀行東京支店)	2.15%
シービーホンコンケーjアアジアリミテッドーセグレゲイテッドアカウント (常任代理人シティバンク銀行株式会社)	0.37%	有 地 壽 雄	0.54%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 6)	0.29%	シービーホンコンケーjアアジアリミテッドーセグレゲイテッドアカウント (常任代理人シティバンク銀行株式会社)	0.29%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 3)	0.29%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 6)	0.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 2)	0.25%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 3)	0.23%

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 8)	0.23%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 2)	0.20%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 1)	0.23%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 8)	0.19%

#### 8. 今後の見通し

当社としましては、守口ロイヤルパインズホテルに続き、ギャラクシー合同会社（仮称）が今後も取得していくホテル資産を賃借して、主要都市のシティホテル、ビジネスホテル等を経営し、アゴーラ・ホスピタリティーズにその運営管理を委託するという形で、ホテル事業を拡大してまいります。また、アゴーラ・ホスピタリティーズが展開するリゾートホテルや旅館の運営受託事業と合わせて、日本各地に事業拠点を広げ、顧客に対して多様かつ価値の高い宿泊施設を提供するとともに、規模の経済性を追求したホテルアライアンスを構築し、宿泊事業の一環としてのホテル事業を、当社の主力事業として強化してまいります。

本第三者割当増資による当社連結業績に与える影響につきましては、現在のところ明確な見通しが明らかではありませんが、見通しが明らかになり次第、速やかに公表いたします。

#### 9. 企業行動規範上の手続に関する事項

本第三者割当増資は、①希釈率が 25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないことから、株式会社東京証券取引所の定める上場規程第 432 条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続は要しません。

#### 10. 支配株主との取引等に関する事項

本第三者割当増資は、支配株主との取引等には該当いたしません。

#### 11. 最近 3 年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

##### (1) 最近 3 年間の業績（連結）

	平成 20 年 12 月期	平成 21 年 12 月期	平成 22 年 12 月期
連結売上高	1,106,333 千円	1,142,770 千円	1,102,511 千円
連結営業損失	△775,531 千円	△43,853 千円	△203,192 千円
連結経常損失	△991,206 千円	△2,376 千円	△259,656 千円
連結当期純利益又は純損失	△3,553,245 千円	△25,023 千円	△772,420 千円
1 株当たり連結当期純利益又は純損失	△18.77 円	△0.13 円	△4.03 円
1 株当たり配当金	－円	－円	－円
1 株当たり連結貸借対照表における株主資本の額	68.81 円	68.52 円	58.68 円

##### (2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成 23 年 7 月 20 日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	219,467,686 株	100.00%
現時点の転換価額（行使価額）における潜在株式数	7,430,000 株	3.38%
下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	7,430,000 株	3.38%
上限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	7,430,000 株	3.38%



(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
始 値	56 円	25 円	26 円
高 値	71 円	45 円	38 円
安 値	21 円	18 円	17 円
終 値	24 円	27 円	25 円

② 最近6か月間の状況

	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
始 値	25 円	23 円	25 円	24 円	22 円	22 円
高 値	25 円	28 円	27 円	25 円	23 円	24 円
安 値	23 円	23 円	17 円	21 円	21 円	20 円
終 値	23 円	25 円	24 円	22 円	22 円	23 円

③ 発行決議日前営業日株価

	平成23年7月19日
始 値	24 円
高 値	25 円
安 値	23 円
終 値	25 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・ 第三者割当による新株式の発行

払 込 期 日	平成22年12月29日
調 達 資 金 の 額	772,000,000 円（発行価額：26 円）（差引手取概算額）
募集時における発行済株式数	189,467,686 株
当該募集による発行株式数	30,000,000 株
募集後における発行済株式総数	219,467,686 株
割 当 先	ファー・イースト・グローバル・アジア株式会社 30,000,000 株
発行時における当初の資金使途	不動産投資持分保有会社の経営権取得資金及び当社保有の宿泊施設の設備資金
発行時における支出予定時期	平成23年1月31日以降随時
現時点における充当状況	不動産投資持分保有会社の経営権取得資金として予定しておりました650,000,082 円は全て充当済みです。当社保有の宿泊施設の設備資金として予定しておりました残額の約1億2200万円につきましては、設備投資を開始しておりましたが、震災の影響により、売上が一時的に急落し、また、輪番停電の影響や資材の安定供給等を考慮して、現在はその支出を見合わせております。夏の繁忙期を経て、再度、設備投資計画を見直して、時期を見て充当する予定です。

## II 株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携について

### 1. 業務委託及び資本提携の理由

前記 I においてお知らせしておりますとおり、当社は、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するとともに、当社の資産規模の更なる拡大を図ることとしており、かかるホテル事業の拡充にあたり、ホテル事業を取得しホテルを運営管理する仕組みとして、アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託・資本提携を行うものです。

まず、当社は、ホテル事業における事業環境の変化やお客様のニーズに対して迅速かつ的確に対応する体制を構築するため、当社の今後のホテル事業の取得に関する業務及び取得したホテル事業の運営に関する業務を、アゴーラ・ホスピタリティーズに全面的に委託することとし、本日、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、かかる包括的な業務委託に関する基本合意書を締結いたしました。

加えて、当社は、ホテルの運営管理の包括的な業務委託先となるアゴーラ・ホスピタリティーズの財務基盤を強化しつつ、同社の支配権を取得することを可能とするため、同社が第三者割当の方法により発行する無担保転換社債型新株予約権付社債（以下「本新株予約権付社債」といいます。）の全額を引き受けることとし、本日、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、新株予約権付社債引受契約を締結いたしました。

アゴーラ・ホスピタリティーズは、ホテルの運営、企画開発、再生・リブランド等の事業を営む会社として、野尻湖や奥志賀等の観光地でのホテル経営に輝かしい実績を有しており、当社取締役らとも宿泊事業について共鳴する関係にあります。また、平成 22 年 2 月 24 日付の「株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの業務委託に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、当社は、すでに平成 22 年 2 月に、当社がその資産を所有して宿泊事業を営んでいる今井荘及び南山荘について、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、その運営業務の委託を目的とするマネジメント契約を締結しております。

### 2. 業務委託及び資本提携の内容

#### (1) 業務委託の内容

前記 1. のとおり、当社の今後のホテル事業の取得に関する業務及び取得したホテル事業の運営に関する業務を、アゴーラ・ホスピタリティーズに全面的に委託するものです。

当社は、平成 23 年 8 月 31 日までは、アゴーラ・ホスピタリティーズとの間で、かかる包括的な業務委託の条件の詳細を定めたホテル運営管理委託包括契約（仮称）を締結する予定です。

#### (2) 資本提携の内容

##### ① 取得する新株予約権付社債の概要

当社が引き受けることとした本新株予約権付社債の概要は、以下のとおりです。

社債の名称	株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ第1回無担保転換社債型新株予約権付社債	
社債総額	50,000,000 円	
各社債の金額	50,000,000 円	
利率	利息を付さない	
償還期日	平成 25 年 8 月 5 日	
発行期日（払込期日）	平成 23 年 8 月 5 日（金曜日）	
新株予約権の数	各社債に 1 個、合計 1 個	
新株予約権の内容	転換価額	1 株あたり 22,222 円 ※転換時に払込みはありません。
	転換期間	平成 23 年 9 月 1 日から平成 25 年 8 月 5 日まで

本新株予約権付社債の転換価額は、税理士法人赤坂共同事務所が、アゴーラ・ホスピタリティーズの財務状況についての調査・ヒアリングした後に、株式価値に関する DCF 法（ディスカウントキャッシュフロー法）を用いた算定を実施しました。その結果を参考にしつつ、アゴーラ・ホスピタリティーズと交渉した結果、算定結果を相当程度下回る 1 株あたり 22,222 円といたしました。

また、本新株予約権付社債の社債総額は、当社として、アゴーラ・ホスピタリティーズの財務基盤を強化しつつ、同社の転換後の議決権比率の過半数を取得する必要性があることなどを考慮し、同社と交渉した結果、50,000,000 円といたしました。

② 取得する新株予約権付社債による潜在株式の割合

本新株予約権付社債に付された新株予約権が行使された場合、当社は、アゴーラ・ホスピタリティーズの発行済株式総数の 60%に相当する株式を有することになります。

3. アゴーラ・ホスピタリティーズの概要

① 名 称	株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ			
② 所 在 地	東京都千代田区麹町四丁目 8 番地			
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 浅生 亜也			
④ 事 業 内 容	ホテル等の宿泊施設の経営・運営・コンサルティング、都市企画開発及び不動産の開発に関するマーケティング・コンサルティング等			
⑤ 資 本 金	10,000,000 円			
⑥ 設 立 年 月 日	平成 19 年 9 月 4 日			
⑦ 大株主及び持株比率	浅生亜也		100%	
⑧ 当事会社間の関係				
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。			
人 的 関 係	当該会社の代表者である浅生亜也は、当社の取締役であります。			
取 引 関 係	当社と当該会社との間では、当社の有するホテルの運営についての委託契約が締結されております。			
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。			
⑨ 最近 3 年間の経営成績及び財政状態				
	決算期	平成 20 年 8 月期	平成 21 年 8 月期	平成 22 年 8 月期
純 資 産 (千円)		8,109	8,532	6,466
総 資 産 (千円)		24,011	34,871	32,156
1 株 当 た り 純 資 産 (円)		8,109	8,532	6,466
売 上 高 (千円)		26,465	37,049	30,901
営 業 利 益 ( 損 失 ) (千円)		310	480	(7,184)
経 常 利 益 ( 損 失 ) (千円)		319	686	(4,030)
当 期 純 利 益 ( 損 失 ) (千円)		109	423	(4,086)
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 ( 損 失 ) (円)		109	423	(4,086)
1 株 当 た り 配 当 金 (円)		0	0	0

4. 今後の日程

① 取締役会決議	平成 23 年 7 月 20 日 (終了)
② 包括的業務委託に関する基本合意書の締結	平成 23 年 7 月 20 日 (終了)
③ 新株予約権付社債引受契約書の締結	平成 23 年 7 月 20 日 (終了)

④ 新株予約権付社債の払込み	平成23年8月5日
⑤ ホテル運営管理委託包括契約書（仮称）の締結	平成23年8月31日まで
⑥ 包括的業務委託の開始	平成23年9月1日
⑦ 新株予約権付社債の転換期間の開始	平成23年9月1日

## 5. 今後の見通し

今後は、アゴーラ・ホスピタリティーズに当社のホテル事業の運営等を全面的に委託しつつ、アゴーラ・ホスピタリティーズの事業及び財務の状況を見極めて、新株予約権付社債の転換による同社の子会社化を検討していくこととなります。

これにより、当社は、アゴーラ・ホスピタリティーズの持つホテル運営事業でのノウハウを生かし、従来からの顧客に加え、新たな顧客に対しても、より充実したサービスを提供することが可能となり、ホテル事業の拡充をソフト面で支えていくことができるものと考えております。

アゴーラ・ホスピタリティーズにホテルの運営管理業務を包括的に委託することによる当社連結業績に与える影響につきましては、見通しが明らかになり次第、速やかに公表いたします。

## III 守口ロイヤルパインズホテル事業の譲受けについて

### 1. 事業譲受けの理由

前記 I においてお知らせしておりますとおり、当社は、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するとともに、当社の資産規模の更なる拡大を図ることとしており、かかるホテル事業の拡充の第1弾として、ロイヤルパインズ株式会社から、その守口ロイヤルパインズホテルの事業を譲り受けるものです。

当社は、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業を営むための100%子会社（株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称））を新たに設立し、株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）をして、エートスファンドが100%出資するロイヤルパインズ株式会社から、平成23年9月1日に、守口ロイヤルパインズホテルのホテル事業を、事業譲渡の方法によって譲り受けさせることとしました。

本日、当社がロイヤルパインズ株式会社との間で事業譲渡契約を締結しておりますが、平成23年8月31日までに、株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）を設立し、当社から株式会社アゴーラ・ホテルマネジメント大阪（仮称）に対して当該事業譲渡契約上の譲受人たる地位を承継させることとしております。

守口ロイヤルパインズホテルは、大阪、奈良、京都へのアクセスがよいため、観光客からも定評のあるホテルであり、前記 I の 2.(1)①に述べた当社が今後ターゲットとしていくホテルの基準に合致するホテルであると考えております。

### 2. 事業譲受けの概要

#### (1) 譲受事業の内容

ロイヤルパインズ株式会社が営む事業の一部である、守口ロイヤルパインズホテルの事業です。

#### (2) 譲受事業の経営成績

		平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
売上高	(百万円)	1,921	1,695	1,791
売上総利益	(百万円)	1,467	1,294	1,361
営業利益	(百万円)	223	146	161
経常利益	(百万円)	225	149	164

(3) 譲受価格及び決済方法

譲受価格は100,000円であり、決済方法は現金によります。

3. ロイヤルパインズ株式会社の概要

① 名 称	ロイヤルパインズ株式会社	
② 所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目3番7号	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 竹林 里佳子	
④ 事業内容	ホテル等の宿泊施設及び飲食店の管理及び経営等	
⑤ 資本金	100,000,000円	
⑥ 設立年月日	平成11年11月1日	
⑦ 大株主及び持株比率	Perseus Financial, LLC	77%
	Themis Financial, LLC	23%
⑧ 当事会社間の関係		
資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。	

4. 今後の日程

① 取締役会決議	平成23年7月20日(終了)
② 事業譲渡契約書の締結	平成23年7月20日(終了)
③ 株式会社アゴラ・ホテルマネジメント大阪(仮称)の設立	平成23年8月31日まで
④ 当社から株式会社アゴラ・ホテルマネジメント(仮称)に対する事業譲渡契約上の譲受人たる地位の承継	平成23年8月31日まで
⑤ 事業譲渡日・譲渡代金支払日	平成23年9月1日

5. 今後の見通し

株式会社アゴラ・ホテルマネジメント大阪(仮称)が守口ロイヤルパインズホテルの事業を譲り受けることによる当社連結業績に与える影響につきましては、見通しが明らかになり次第、速やかに公表いたします。

IV 固定資産(守口ロイヤルパインズホテルの不動産信託受益権)の取得について

1. 取得の理由

前記Iにおいてお知らせしておりますとおり、当社は、当社の主力事業である宿泊事業の一環としてホテル事業を拡充するとともに、当社の資産規模の更なる拡大を図ることとしております。かかるホテル事業の拡充の第1弾として、ギャラクシー合同会社(仮称)が匿名組合出資をする個別ホテル資産保有SPCが、ロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社から、守口ロイヤルパインズホテルの不動

産に係る不動産信託受益権を取得いたします。

すなわち、前記 I の 2.(2)②のとおり、当社は、ファンド 2008 等共同出資 SPC とともに、ギャラクシー合同会社（仮称）に対して匿名組合出資をし、ギャラクシー合同会社（仮称）は、個別ホテル資産保有 SPC に対して匿名組合出資をすることとしております。

そして、このたび、ギャラクシー合同会社（仮称）が、匿名組合出資をする個別ホテル資産保有 SPC の 1 つとして、守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）を組成し、かかる守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）をして、エートスファンドが 100%出資するロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社から、平成 23 年 9 月 1 日に、守口ロイヤルパインズホテルのホテル資産（不動産信託受益権）を取得することとなりました。本日、当社が、ロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社との間で受益権売買契約を締結いたしました。そして、平成 23 年 8 月 31 日までに設立する守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）に、当社から当該受益権売買契約上の買主たる地位を承継させ、受益権の決済・引渡は、守口ロイヤルパインズ合同会社（仮称）が行う予定です。

## 2. 取得資産の内容

資産の内容及び所在地	取得価額	現況
守口ロイヤルパインズホテルの下記表示の不動産を信託財産とする不動産信託受益権	999,900,000 円 (建物消費税込)	守口ロイヤルパインズホテルとして 賃貸稼働中

(不動産の表示)

一棟の建物の表示	所在地	守口市河原町1番地
	建物の名称	トークテイ守口A棟
専有部分の建物の表示	家屋番号	河原町1番の1
	種類	旅館
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	床面積	合計16,474.09㎡
敷地権の目的たる土地の表示	土地の符号	1
	所在及び地番	守口市河原町1番
	地目	宅地
	地積	6461.28㎡
敷地権の表示	土地の符号	1
	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,000,000分の546,271

## 3. ロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社の概要

① 名称	ロイヤルパインズアセットホールディングス特定目的会社	
② 所在地	東京都港区虎ノ門三丁目18番6号	
③ 代表者の役職・氏名	取締役 東本 浩史	
④ 事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務等	
⑤ 特定資本金	500,000,000 円	
⑥ 設立年月日	平成16年4月13日	
⑦ 特定出資者及び出資比率	Perseus Financial, LLC	77%
	Themis Financial, LLC	23%
⑧ 当事会社間の関係		
資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社との関係者及び関係会社と当該会社との関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。	

人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 への 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

#### 4. 今後の日程

① 取締役会決議	平成 23 年 7 月 20 日 (終了)
② 受益権売買契約書の締結	平成 23 年 7 月 20 日 (終了)
③ 守口ロイヤルパインズ合同会社 (仮称) の設立	平成 23 年 8 月 31 日まで
④ 当社から守口ロイヤルパインズ合同会社 (仮称) に対する受益権売買契約上の買主たる地位の承継	平成 23 年 8 月 31 日まで
⑤ 受益権売買日・売買代金支払日	平成 23 年 9 月 1 日

#### 5. 今後の見通し

今後は、株式会社株式会社アゴラ・ホテルマネジメント大阪 (仮称) が、不動産信託受益権の受託者から不動産を賃借して、守口ロイヤルパインズホテルの事業を営むこととなり、守口ロイヤルパインズ合同会社 (仮称) の賃料収入による収益が、その匿名組合出資者であるギャラクシー合同会社 (仮称) に分配され、ギャラクシー合同会社 (仮称) の収益が、その匿名組合出資者であるファンド 2008 等共同出資 SPC 及び当社に分配されることとなります。

守口ロイヤルパインズ合同会社 (仮称) が守口ロイヤルパインズホテルの不動産受益権を取得することによる当社連結業績に与える影響につきましては、見通しが明らかになり次第、速やかに公表いたします。

### V 主要株主の異動について

#### 1. 異動が生じる経緯

前記 I に述べました本第三者割当増資による新株式の発行により、当社の主要株主の異動が発生する見込みです。

#### 2. 異動する株主の概要

本第三者割当増資により割当予定先であるアルファ・コンセプトが主要株主となる予定です。アルファ・コンセプトの概要については、前記 I の 6.(1)に記載のとおりです。

#### 3. 当該株主の議決権の数及び総株主の議決権の数に対する割合

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合	大株主順位
異動前 (平成 23 年 7 月 20 日現在)	— (—)	—	—
異動後	54,691 個 (54,691,248 株)	20.00%	第 2 位

(注) 1. 議決権を有しない株式として発行済株式総数から控除した株式はありません。

2. 平成 23 年 7 月 20 日現在の発行済株式総数は 219,467,686 株、総株主の議決権の数は、219,467 個

です。

3. 当社の単元株式数は1,000株となっております。

4. 総株主の議決権の数に対する割合は、小数第3位を四捨五入しております。

4. 異動予定年月日

本第三者割当増資の払込金額の払込期日である平成23年8月5日です。

5. 今後の見通し

このたびの主要株主の異動そのものが当社連結業績に与える影響はございません。

以 上