



2020年8月21日

各 位

会 社 名 株式会社 A S I A N S T A R
代 表 者 名 代表取締役社長 東 和 雄
(J A S D A Q コード 8946)
問 合 せ 先 経 営 企 画 室 木 下 美 里
T E L (045) 324-2444 (代表)

当社子会社における上海徳威房地產經紀有限公司、上海優宏資産管理有限公司及び上海特庫伊投資管理有限公司の出資持分の取得（連結子会社化）に関するお知らせ

当社は、2020年8月21日開催の取締役会において、当社100%子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）（以下「柏雅香港」という。）において、当社資本提携先である上海徳威企業發展股份有限公司（以下「徳威企業」という。）の子会社である上海徳威房地產經紀有限公司（以下「徳威不動産」という。）及び上海優宏資産管理有限公司（以下「U-HOME」という。）の出資持分を取得し、U-HOMEの子会社である上海特庫伊投資管理有限公司（以下「特庫伊投資」という。）を含め、徳威不動産及びU-HOME並びに特庫伊投資の合計3社（以下、3社を総称して「徳威不動産グループ」という。）を当社の連結子会社化することについて決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、当該決議におきましては、徳威企業の董事長である当社取締役 呉文偉氏及び徳威企業の董事である張平氏はその議案の審議及び採決に参加せず、呉氏及び張氏以外の3名の出席取締役の賛成により、決議いたしました。

記

1. 持分取得の理由

当社は2020年2月に公表いたしました中期経営計画に基づき、事業基盤である不動産サービス事業の強化拡大と、日本において高い付加価値を誇る事業分野のアジア展開のサポートを新たな事業ドメインとして、企業規模の拡大を推進しております。

当社は、2011年12月に、徳威企業及びその当時、同社の関連会社であった思源国際發展有限公司と資本提携契約を締結し、この資本提携を通じて、日本に限定せず広くアジアへの不動産ネットワークの拡充を図ることにより、新規事業機会獲得の推進を図ってまいりました。

その結果、2014年には中国主要エリアにおいてサービスアパートメント管理事業及びワンルーム賃貸事業（以下総称して「当社中国事業」という。）を開始いたしました。以来、当社中国事業は当社の不動産管理事業及び不動産賃貸事業のセグメント売上において一定の貢献はしているものの、事業展開の推進力不足や経営環境の変化に伴う新規管理物件の受託の遅れ等が起因し、当初の計画に比して十分な事業規模を構築するまでに至っておりません。また新型コロナウイルス感染拡大による活動自粛、移動規制などの要因から不動産管理料の減額及び賃貸稼働率の低下等が生じ、これに起因して当社中国事業により十分な利益を創出し当社グループ業績に大きく貢献することが困難な状況となっております。

一方、徳威企業においては、子会社である徳威不動産を中心に主に日系企業及び日本人駐在員等の顧客を多く有しており、中国において外国人向けサービスを主軸に多角的な不動産事業を展

開しております。徳威不動産は、徳威企業の100%子会社であり、中国の主要都市において主に住宅、オフィス、店舗等の賃貸仲介及び海外投資不動産の売買仲介を行っております。U-HOMEは、同じく徳威企業の100%子会社であり、上海市全域の中古不動産の販売及び仲介、不動産賃貸事業等を行っております。特庫伊投資はU-HOMEの100%子会社であり、主に不動産賃貸事業、不動産管理事業を主力としております。2011年の徳威企業との資本提携契約の締結時より、当社と徳威不動産グループ各社とはすでに積極的な事業協力を行っており、日本・中国の往来による物件視察、商材調査や意見交換等を行ってまいりました。

当社が国内及び中国において主力とする不動産サービス事業と、中国において日系企業を主なターゲットとした不動産事業を行う徳威不動産グループとでは、徳威不動産グループの斡旋による当社管理物件の顧客獲得、日系企業や日系駐在員の嗜好を施した物件開発の助言などにおいて両社の事業上のシナジー効果が十分に期待されるとともに、当社中国事業の拡充と日中間の相乗効果による当社主力事業の規模拡大及び収益向上も期待できることから、本年5月初旬に徳威企業に対し徳威不動産グループ3社の買収について打診したところ、徳威企業より協議に応じるとの回答を得たため、同5月末頃より具体的に検討及び協議を開始いたしました。

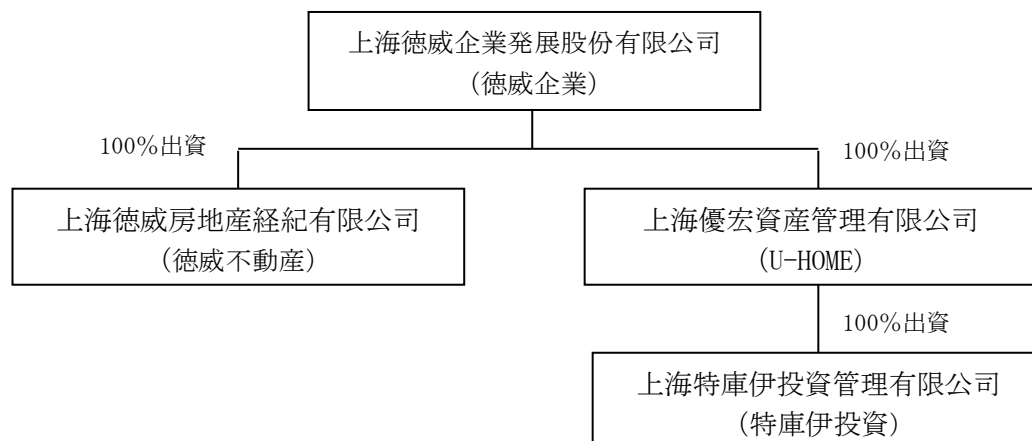
また、徳威不動産グループの連結子会社化につきましては、特庫伊投資はU-HOMEの100%子会社であるため、徳威企業の持つ徳威不動産及びU-HOMEの出資持分を当社子会社である柏雅香港が取得すること（以下「本件持分取得」という。）で、徳威不動産及びU-HOMEを当社の孫会社、特庫伊投資を当社の曾孫会社とすることとし、当社グループの中国事業全般の事業管理及び資金管理を柏雅香港へ集約することで、円滑な事業運営が出来る組織体制を構築することといたしました。

当社は徳威不動産グループの実績及び事業計画を慎重に精査し合理的に見積もった結果、徳威不動産グループの今後の事業成長性が大きく見込まれること、当社グループに徳威不動産グループが加わることにより、徳威グループがこれまで築いてきた中国における事業基盤、日系顧客等の販路を取得し、当社中国事業の事業規模拡大を図ることが見込まれること、また当社中国事業の課題であった事業展開の推進力不足やヒューマンリソースの不足の補填が期待できること等を鑑み、本件持分取得は当社の中長期的な企業価値向上に十分に資するものであると判断し、本件持分取得を行うことを決定いたしました。

当社がこれまで培ってきた日本の不動産サービス事業のノウハウと徳威不動産グループの日本人向け不動産サービスのノウハウを連携し、強化することで相互にシナジー効果を発揮し、より一層の企業価値向上を目指してまいります。

なお、徳威不動産グループの親会社である徳威企業の董事長である当社取締役 呉文偉氏、徳威企業の董事である当社取締役張平氏は、利益相反を回避する観点から、本日開催の取締役会において、本件持分取得の審議及び採決には参加しておりません。

※徳威企業、徳威不動産、U-HOME、特庫伊投資の関係性



2. 異動する子会社の概要

① 上海徳威房地產經紀有限公司の概要

(1) 名 称	上海徳威房地產經紀有限公司			
(2) 所 在 地	上海市楊浦区控江路 1142 号 23 幢 4111 室			
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 俞峰			
(4) 事 業 内 容	住宅、オフィス、店舗の賃貸仲介、不動産販売、売買仲介			
(5) 資 本 金	200 万人民元 (約 30,532 千円)			
(6) 設 立 年 月 日	2010 年 12 月 3 日			
(7) 大株主及び持株比率	上海徳威企業發展股份有限公司 100%			
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	当該会社の 100%親会社である徳威企業が、子会社の徳威国際發展有限公司において当社株式を 27.34%保有しております。		
	人 的 関 係	当該会社の 100%親会社である徳威企業の董事長である呉文偉氏及び徳威企業の董事である張平氏は当社取締役であります。		
	取 引 関 係	当社は当該会社の 100%親会社である徳威企業と資本提携契約を締結しております。		
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態				
	決算期	2017 年 12 月期	2018 年 12 月期	2019 年 12 月期
純 資 産		20,325 千円	9,269 千円	△1,861 千円
総 資 産		44,466 千円	41,023 千円	26,152 千円
1 株 当 たり 純 資 産		—	—	—
売 上		161,721 千円	175,697 千円	168,349 千円
営 業 利 益		14,053 千円	△7,508 千円	△11,118 千円
経 常 利 益		16,245 千円	△7,507 千円	△12,266 千円
当 期 純 利 益		15,504 千円	△7,507 千円	△11,130 千円
1 株 当 たり 当 期 純 利 益		—	—	—
1 株 当 たり 配 当 金		—	—	—

注 1) 当該会社は子会社を有していないため、個別決算数値を記載しております。

注 2) 当該会社は株式を発行しておりませんので、1 株当たり純資産、1 株当たり当期純利益、1 株当たり配当金は記載しておりません。

注 3) 1 人民元当たり 15.266 円換算にて計算しております。

② 上海優宏資産管理有限公司の概要

(1) 名 称	上海優宏資産管理有限公司		
(2) 所 在 地	青浦区徐泾鎮联民路 1881 号 3019-2B-6 室		
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 朱琦		
(4) 事 業 内 容	不動産賃貸管理、賃貸仲介、		
(5) 資 本 金	200 万人民元 (約 30,532 千円)		
(6) 設 立 年 月 日	2010 年 3 月 4 日		
(7) 大株主及び持株比率	上海徳威企業發展股份有限公司 100%		
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	当該会社の 100%親会社である徳威企業が、子会社の徳威国際發展有限公司において当社株式を 27.34%保有しております。	

	人 的 関 係	当該会社の100%親会社である徳威企業の董事長である呉文偉氏及び徳威企業の董事である張平氏は当社取締役であります。		
	取 引 関 係	当社は当該会社の100%親会社である徳威企業と資本提携契約を締結しております。		
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財務状態				
	決算期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
純 資 産		11,033千円	14,465千円	△8,944千円
総 資 産		118,560千円	118,452千円	133,756千円
1株当たり純資産		—	—	—
売 上		100,973千円	43,707千円	56,953千円
営 業 利 益		△16,733千円	4,758千円	△25,788千円
経 常 利 益		△9,126千円	5,531千円	△23,409千円
当 期 純 利 益		△11,679千円	17,841千円	△23,409千円
1株当たり当期純利益		—	—	—
1株当たり配当金		—	—	—

注1) 当該会社は子会社1社を保有しておりますが、連結財務諸表を作成していないため、個別決算数値を記載しております。

注2) 当該会社は株式を発行しておりませんので、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金は記載しておりません。

注3) 1人民元当たり15.266円換算にて計算しております。

③ 上海特庫伊投資管理有限公司の概要

(1) 名 称	上海特庫伊投資管理有限公司			
(2) 所 在 地	上海市崇明县中兴镇兴工路18号3号楼195室			
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 朱琦			
(4) 事 業 内 容	不動産販売・賃貸仲介、賃貸管理			
(5) 資 本 金	50万人民元(約7,633千円)			
(6) 設 立 年 月 日	2013年10月12日			
(7) 大株主及び持株比率	上海優宏資産管理有限公司 100%			
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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。		
	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。		
	取 引 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。		
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財務状態				
	決算期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
純 資 産		3,353千円	△49,243千円	△81,779千円
総 資 産		95,879千円	108,976千円	160,341千円
1株当たり純資産		—	—	—
売 上		123,035千円	82,486千円	70,502千円
営 業 利 益		△3,162千円	△59,778千円	△32,992千円
経 常 利 益		△1,887千円	△78,444千円	△32,536千円

当期純利益	△2,383千円	△70,177千円	△32,536千円
1株当たり当期純利益	—	—	—
1株当たり配当金	—	—	—

注1) 当該会社は子会社を有していないため、個別決算数値を記載しております。

注2) 当該会社は株式を発行しておりませんので、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金は記載しておりません。

注3) 1人民元当たり15.266円換算にて計算しております。

3. 出資持分取得の相手先の概要

(1) 名称	上海徳威企業發展股份有限公司	
(2) 所在地	上海市長寧区虹橋路1438号古北国際財富中心二期703A室	
(3) 代表者の役職・氏名	董事長 吳文偉	
(4) 事業内容	投資コンサルティング、ビジネスコンサルティング、企業管理コンサルティング、内装設計及び施工、物件管理	
(5) 資本金	4,144万人民元(約632,623千円)	
(6) 設立年月日	2010年1月15日	
(7) 純資産	2,033万人民元(約3,104,225千円)	
(8) 総資産	3,666万人民元(約4,070,773千円)	
(9) 大株主及び持株比率	吳文偉 46.31% 蔡劍影 10.41%	
(10) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	当該会社の100%子会社である徳威国際發展有限公司が当社議決権所有割合27.34%を保有しており、当該会社の最大株主である吳文偉氏が100%出資する思源国際發展有限公司(以下「思源国際」という。)が当社議決権割合2.67%を保有しております。
	人的関係	当該会社の最大株主であり董事長である吳文偉氏及び当該会社の董事である張平氏は当社取締役であります。
	取引関係	当社と当該会社及び思源国際との間で資本提携契約を締結しております。
	関連当事者への当該状況	当該会社は、当社のその他の関係会社であり、財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者に該当します。

注) 1人民元当たり15.266円換算にて計算しております。

4. 出資持分取得を行う当社子会社の概要

(1) 名称	柏雅資本集團控股有限公司(香港)
(2) 所在地	ROOM 102 1/F TAK FUNG BUILDING 79-81 CONNAUGHT ROAD WEST HK
(3) 代表者の役職・氏名	董事長 吳文偉
(4) 事業内容	資産管理
(5) 資本金	1,270万香港ドル(約173,737千円)

注) 1香港ドル当たり13.68円換算にて計算しております。

5. 本件持分取得に係る取得前後の所有持分の状況（間接保有を含む。）

①上海徳威房地產經紀有限公司

- | | | |
|--------------|------|------|
| (1) 異動前の所有持分 | 所有割合 | 0% |
| (2) 取得持分 | 取得割合 | 100% |
| (3) 異動後の所有持分 | 所有割合 | 100% |

②上海優宏資産管理有限公司

- | | | |
|--------------|------|------|
| (1) 異動前の所有持分 | 所有割合 | 0% |
| (2) 取得持分 | 取得割合 | 100% |
| (3) 異動後の所有持分 | 所有割合 | 100% |

③上海特庫伊投資管理有限公司

- | | | |
|--------------|------|------|
| (1) 異動前の所有持分 | 所有割合 | 0% |
| (2) 取得持分 | 取得割合 | 100% |
| (3) 異動後の所有持分 | 所有割合 | 100% |

注) 本件持分取得の価額につきましては相手方の意向により開示を控えさせていただきますが、取得価額の算定にあたっては、その公正性と妥当性を確保するため適切なデューデリジェンスを実施し、徳威企業と当社とで真摯に協議を重ね、決定しております。

5. 日程

(1) 取締役会決議日	2020年8月21日
(2) 契約締結日	2020年9月5日(予定)
(3) 持分譲渡実行日	2020年9月末日迄(予定)

6. 今後の見通し

本件持分取得により、上海徳威房地產經紀有限公司、上海優宏資産管理有限公司及び上海特庫伊投資管理有限公司は当社の連結子会社となる予定です。当社は、新型コロナウイルス感染拡大の今後の影響を予測することが困難である状況から、2020年12月期通期業績予想を現段階では未定としております。そのため、本件持分取得による2020年12月期通期業績に与える影響につきましても現在精査中であり、今後通期業績予想の適正かつ合理的な算定が可能となった時点で速やかに開示いたします。

以上