



2022年11月2日

各 位

会社名	ビート・ホールディングス・リミテッド (URL : https://www.beatholdings.com/)
代表者名	最高経営責任者 (CEO) チン・シャン・ファイ (東証スタンダード市場 コード番号 : 9399)
連絡先	IR 室マネージャー 高山 雄太 (電話 : 03-4570-0741)

当社子会社による **Fame Rich Enterprises Limited** の株式持分 30%の取得 (持分法適用関連会社化) に関するお知らせ

本日、当社及び当社の完全子会社である新華ホールディングス（香港）リミテッド（英文名称：Xinhua Holdings (HK) Limited、以下、「XHHK」といいます。）の取締役会は、XHHK が Fame Rich Enterprises Limited（以下、「Fame Rich」といいます。所在地：Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands、代表者：取締役 Lian Yih Hann 氏、以下、「レン氏」といいます。）の株式 30%を取得し、当社の関係会社とすることを決議しましたので、以下の通りお知らせいたします。なお、当該株式の取得は、2022年12月21日開催予定の定時株主総会（以下、「本株主総会」といいます。）にて承認を受けることを条件として実施いたします。

1. 株式取得の理由

(1) Fame Rich とは

Fame Rich はレン氏が 100%保有する会社であり、子会社として Express Surplus Limited（以下、「Express Surplus」といいます。）を 100%保有し、Express Surplus は子会社として Yuet Fat Group Limited（以下、「Yuet Fat」、また Fame Rich 及び Express Surplus 総称して「Fame Rich グループ」といいます。）を 100%保有しております。Yuet Fat は香港にいくつかの物件（主に香港尖沙咀地区にショップ及びその他の地区に駐車場）を所有しており、その評価額は 250 百万香港ドル（4,613 百万円）で、安定した賃貸収入を生み出しています。

レン氏は以前当社の取締役会議長、CEO、CFO 及び取締役を務めており 2013年5月23日に就任し、2019年11月29日に健康上の理由で退任しました。

(2) 取得の理由

現在、当社グループは、ライセンス事業及びメッセージング事業を行っております。ただ、これらの事業は、損失を計上又は当社グループの経営成績及び財政状態を改善するのに十分な利益を計上できていないため、本日開示した「株主提案の取下げ、第三者割当による A 種転換劣後株式の発行及び主要株主の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、投資持株会社として不動産の取得及び企業・事業等へ投資する事業を開始したいと考えております。当該事業に関する詳細については、上記開示文書をご参照ください。



当社は、上記開示文書でお知らせしたとおり、本株主総会にて取締役会が提案し、本株主総会にて承認を求める第三者割当「以下、「本第三者割当」といいます。」により資金を調達できた場合には、その第一歩として、香港にて優良な商業用不動産を保有する Fame Rich グループの持分 30%を取得することを計画しております。これは、昨年の上記開示文書の株主提案議案にあった Fame Rich の一部取得について株主様のご承認は得られたものの、2021 年 12 月 30 日付開示文書「(続報)株主による提案に関するお知らせ」に記載のとおり、Fame Rich の現物出資による第三者割当増資に必要な独立第三者からの法律意見書の入手が困難であったため当該提案株主の同意を得た上で実行しないこととなりましたが、改めてより良い条件にて同社の一部を取得させてもらえないかを、当社よりレン氏に提案・協力を要請したところ、同氏の承諾を得ることができたことによるものです。当社としては、当該取得により、コロナ・ウイルスの感染拡大から開放されるに連れ、香港の経済成長への参画に関心を持つ不動産投資家からの資金調達が可能になると考えています。香港が中国本土や世界各国からの観光客に全面的に門戸を開くと、香港経済は急速に発展し、小売業者及びショップのオーナーもその恩恵を受けることができると予想されます。Yuet Fat のテナントには、飲食店や高級品を扱う店舗もあり、観光客の増加による恩恵が期待されます。Fame Rich の 30%の取得手続きを完了した後、レン氏より 6 年間 Fame Rich グループの配当可能利益の 30%の配当を保証してもらえること、また、Fame Rich グループはグレードの高い商業用不動産から安定した賃料が得られるため、当社は投資家から資金を調達し、更なる不動産投資を行うための事業拡大が可能となると見込んでおります。現段階では、資金的な制約から Fame Rich の 30%を取得する予定ですが、その後、資金に余裕ができた段階で、最大 100%まで取得することを計画しております。

また、グリーンフィールド（未開発地域）プロジェクトへの投資も検討していますが、土地の取得、土地・建物の開発、規制当局の認可には時間がかかると認識しております。一方で Fame Rich グループは既に安定した賃料収入を生み出している物件を保有していることを考えると、この機会に Fame Rich グループへの投資を選択することが、明らかに当社の財政状態をより早く改善する近道となると考えております。

当社及び XHHK の取締役会は、76,000 千香港ドル（1,471 百万円*）の対価（以下、「取得対価」といいます。）（注 1）にて Fame Rich の持分 30%をレン氏から取得することを提案します。また、レン氏から当該対価の一部の支払を受けるのは 1 年後（利息：年率 0.5%）とすること、当該取得手続きを完了してから 6 年間は 1,277 千香港ドル（24 百万円）（注 2）の年次配当を Fame Rich から当社グループに保証することについて同意を得ております。なお、当該 6 年間経過後は、年次配当の保証はありませんが、優先配当を受ける権利は残っていますので、Fame Rich グループの賃料収入は安定しており、今後も増加が見込まれていることにより、当社としては同等又はそれ以上の年次配当を受取られると想定しております。当社グループが取得する Fame Rich の持分 30%の取得は、当社が発行する普通株式より配当が優先される権利を有する優先株式によります。

（注 1）本書において「取得対価」及びそれに付随する「円」の金額（*を付している金額）の表示のみ、当社及びレン氏との間で合意した為替レート 1 香港ドル=19.36 円を使用しております。それ以外「円」で表示されている金額は、2022 年 9 月 30 日現在の株式会社三菱 UFJ 銀行の対顧客電信売買相場の仲値である 1 香港ドル=18.45 円で換算された金額となります。なお、当社及びレン氏との間で取得対価の為替レートを 1 香港ドル=19.36 円に決定・固定したのは、当社が本第三者割当で調達する資金は日本円であり、今後、為替相場の変動により当社が支払う日本円の金額が増加することを防ぐためです。

（注 2）Yuet Fat が保有する不動産からの年間の純賃貸収入は 5,676 千香港ドル（105 百万円）、純利益は利益率 75%の 4,257 千香港ドル（79 百万円）となる見込みであり、当社の持分 30%に対する純利益の配当は 1,277 千香港ドル（24 百万円）となります。



本第三者割当が本株主総会にて承認を得ることができた場合、本第三者割当により調達する資金から、取得対価のうち 20,000 千香港ドル (387 百万円*) を最初の支払に充当し、残りの 56,000 千香港ドル (1,084 百万円*) は、その後 1 年以内 (利息：年率 0.5%) に支払います。本第三者割当が本株主総会にて承認を得ることができなかつた場合、76,000 千香港ドル (1,471 百万円*) の取得対価は、Fame Rich の取得手続きが完了してから 1 年以内 (利息：年率 0.5%) に全て支払います。当社及び XHHK の取締役会は、取得対価の支払は低金利であり、6 年間は毎年最低 1,277 千香港ドル (24 百万円) の配当収入が保証されることから、支払条件は当社及び XHHK にとって有利であると考えております。なお、上記、本第三者割当が本株主総会にて承認を得ることができた場合の取得対価の残りの 56,000 千香港ドル (1,084 百万円*)、及び本第三者割当が本株主総会にて承認を得ることができなかつた場合の取得対価の全額の 76,000 千香港ドル (1,471 百万円*) の支払いについて、現時点では、具体的な資金調達計画はありませんが、新たなエクイティファイナンスを実施することを検討しております。

(3) 今後の展望

Fame Rich 及び Express Surplus はそれぞれ持株会社であり、Yuet Fat は香港で不動産を保有し安定した賃貸収入を生み出している会社です。Yuet Fat は、2019 年 3 月期以降、純利益を計上しております。当社は、今後も安定した賃貸収入を生み、潜在的キャピタルゲインを期待できる投資物件であることを条件に、投資目的でその他の不動産を取得し、また、グローバルに不動産市場の見通しがポジティブである地域をターゲットとし価値ある不動産をリサーチし取得することを検討して参ります。

2. 株式取得の方法

XHHK は、レン氏から Fame Rich の発行済株式総数の 30% である優先株式を 6,000 株取得します。当該優先株式には、1 株あたり 1 議決権が与えられ、配当の支払において普通株式に優先されます。なお、当社グループが Fame Rich の持分 30% を取得する前の同社の発行済株式数の保有者及び内訳は以下のとおりです。

保有者の 氏名又は名称	保有者の住所	株式の 種類	株式数 (株)	議決権数 (個)	議決権割合
レン氏	Marine Parade Road, Singapore	普通株式	14,000	14,000	70.0%
レン氏	Marine Parade Road, Singapore	優先株式	6,000	6,000	30.0%
合計			20,000	20,000	100.0%

Fame Rich の優先株式は配当 (Fame Rich の取締役会により配当宣言される) において普通株式に優先されるため、XHHK が Fame Rich の持分 30% を取得した後は、6 年間の配当保証が無くなった後も配当において普通株式に優先されることとなります。XHHK が取得を完了した後、Yuet Fat の純利益は配当として分配され、優先株式の保有者として、Yuet Fat の分配可能な利益の 30% を上限に普通株式の保有者に優先し Yuet Fat の配当を受ける権利を有します。また、レン氏は XHHK に対し配当収入を最低 6 年間保証します。

前記取得対価 については、当社及び Fame Rich グループと特別な利害関係がない独立第三者機関である Masterpiece Valuation Advisory Limited (本社：Suite 403, 93-103 Wing Lok Stret, Sheung Wan, Hong Kong、代表者：Oswald Au 氏) が算定した優先株式の公正価値である 76,260 千香港ドル (1,476



百万円*) を基に、レン氏との交渉の結果、当社及び XHHK 取締役会にて香港ドルを当該公正価値よりディスカウントした 76,000 千香港ドル (1,471 百万円*) とすることを決定いたしました。優先株式の公正価値は、Fame Rich グループの市場価値を、資本構成に関連する条件に応じて異なる種類の株式 (普通株式及び優先株式) に配分する「株式配分モデル (Equity allocation model)」を用いて包括的に評価され、ショップは「インカム・アプローチ」、また、駐車場は「マーケット・アプローチ」による評価を行っています。不動産の 100% の評価額は 250 百万香港ドル (4,613 百万円) であり、その他の純資産及び調整と合わせて、Fame Rich の 30% にあたる優先株式の評価額を算出しております。

3. 子会社 (XHHK) の概要

(1) 名称	新華ホールディングス (香港) リミテッド	
(2) 所在地	Suite 2103 Infinitus Plaza 199 Des Voeux Road Central, Hong Kong	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役、チン・シャン・ファイ氏	
(4) 事業内容	持株会社	
(5) 資本金	10,000.00 香港ドル	
(6) 設立年月日	2014 年 2 月 26 日	
(7) 大株主及び持株比率	当社、100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	当社の完全子会社。
	人的関係	当社 CEO が取締役。
	取引関係	該当なし。

4. 持分法適用関連会社となる会社 (Fame Rich グループ) 及びレン氏の概要

(a) Fame Rich

(1) 名称	Fame Rich Enterprises Limited	
(2) 所在地	Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役、レン氏	
(4) 事業内容	持株会社	
(5) 発行済株式数	20,000 株	
(6) 設立年月日	2021 年 3 月 23 日	
(7) 大株主及び持株比率	レン氏、100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当なし。
	人的関係	該当なし。
	取引関係	上記 Fame Rich の持分 30% の取得以外、該当なし。

(b) Express Surplus Limited

(1) 名 称	Express Surplus Limited
(2) 所 在 地	Flat 2-3, G/F, Champagne Court (Block A), 44 Carnarvon Road, Tsim Sha Tsui, Hong Kong
(3) 代表者の役職・氏名	取締役、レン氏
(4) 事 業 内 容	持株会社
(5) 資 本 金	100 香港ドル
(6) 設 立 年 月 日	2020 年 12 月 4 日



(7) 大株主及び持株比率	Fame Rich 100.0%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当なし。
	人的関係	該当なし。
	取引関係	上記 Fame Rich の持分 30% の取得以外、該当なし。

(c) Yuet Fat

(1) 名称	Yuet Fat Group Limited	
(2) 所在地	Flat 2-3, G/F, Champagne Court (Block A), 44 Carnarvon Road, Tsim Sha Tsui, Hong Kong	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役、レン氏	
(4) 事業内容	不動産投資業	
(5) 資本金	200 百万香港ドル	
(6) 設立年月日	2007 年 7 月 16 日	
(7) 大株主及び持株比率	Express Surplus Limited: 100.0%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当なし。
	人的関係	該当なし。
	取引関係	上記 Fame Rich の持分 30% の取得以外、該当なし。

(9) 直近 3 期間の経営成績及び財政状態				
		2020 年 3 月期	2021 年 3 月期	2022 年 3 月期
売上高	千香港ドル (千円)	7,276 (134,243)	5,598 (103,279)	3,922 (72,353)
営業利益	千香港ドル (千円)	3,196 (58,962)	2,551 (47,066)	3,503 (64,633)
経常利益	千香港ドル (千円)	478 (8,826)	781 (14,414)	3,196 (58,964)
当期純利益	千香港ドル (千円)	478 (8,826)	125,680 (2,318,801)	45,894 (846,743)
1 株当たり当期純利益	香港ドル (円)	0.002 (0.044)	0.628 (11.594)	0.229 (4.234)
1 株当たり配当金	香港ドル (円)	- (-)	0.607 (11.197)	- (-)
純資産	千香港ドル (千円)	201,851 (3,724,153)	206,149 (3,803,456)	252,043 (4,650,199)
総資産	千香港ドル (千円)	283,034 (5,221,978)	284,703 (5,252,768)	303,642 (5,602,193)
1 株当たり純資産	香港ドル (円)	1.009 (18.621)	1.031 (19.017)	1.260 (23.251)

(注) 「円」で表示されている金額は、2022 年 9 月 30 日現在の株式会社三菱 UFJ 銀行の対顧客電信売買相場の仲値である 1 香港ドル=18.45 円で換算された金額です。

(d) レン氏

(1) 名前	Lian Yih Hann
(2) 住所	Marine Parade Road, Singapore
(3) 職業又は役職	会社役員



(4) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	当社の優先株式を 100 株保有。
	人的関係	該当なし。
	取引関係	上記 Fame Rich の持分 30% の取得以外、該当なし。

5. 取得株式数及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	0 株 (議決権の数：0 個) (議決権所有割合：0%)
(2) 取得株式数	優先株式 6,000 株 (議決権の数：6,000 個)
(3) 異動後の所有株式数	優先株式 6,000 株 (議決権の数：6,000 個) (議決権所有割合：30%)
(4) 取得価額及び株式取得に係る手数料・費用（注）	取得対価：76,000 千香港ドル（1,471 百万円*）。 株式取得に係る手数料・費用の概算額： (1) 評価費用、120 千香港ドル（2,214 千円） (2) 弁護士費用、150 千香港ドル（2,768 千円）

（注）「円」で表示されている金額は、2022 年 9 月 30 日現在の株式会社三菱 UFJ 銀行の対顧客電信売買相場の仲値である 1 香港ドル=18.45 円で換算された金額です。なお、上記取得対価は、当社及びレン氏との間で合意した為替レート 1 香港ドル=19.36 円を使用しております。

6. 日程

(1) 株式譲渡契約書締結に係る取締役会決議日	2022 年 12 月 23 日
(2) 株式譲渡契約書締結日	2022 年 12 月 23 日
(3) 株式譲渡日	2023 年 1 月 6 日（予定）

7. 今後の見通し

本件が当社の 2022 年 12 月期の業績に与える影響は現在精査中であり、今後、本件に関して開示すべき事象が発生又は決定された場合には、速やかに開示いたします。

以 上

ビート・ホールディングス・リミテッドについて

当社、ビート・ホールディングス・リミテッドは、ケイマン諸島においてケイマン法に基づいて設立・登記されたグローバルな投資会社で、香港に事業本部を構え、日本、シンガポール、マレーシア、インドネシア、中国及びカナダに子会社を有しております。子会社の新華モバイル（香港）リミテッドを通じて知的財産権の取得及びライセンスングを行っています。また、子会社の GINSMS Inc.（トロント・ベンチャー証券取引所に上場、TSXV：GOK）を通じてモバイル・メッセージング・サービス並びにソフトウェア製品及び専門サービスを提供しています。当社は、東京証券取引所のスタンダード市場に上場（証券コード：9399）しております。

詳細は、ウェブサイト：<https://www.beatholdings.com/> をご参照下さい。



本書は一般公衆に向けられた開示資料であり、当社株式への投資を勧誘するものではありません。投資家は、当社への投資を判断する際、当社の過去の適時開示資料及び法定開示資料を含むがこれらに限定されない資料を確認し、それらに含まれるリスク要因及びその他の情報を併せて考慮した上でかかる判断を行う必要があります。