

各 位

会 社 名 ポラリス・ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 梅木 篤郎
(コード番号：3010 東証スタンダード)
問合せ先 取締役兼最高財務責任者 細野 敏
(TEL:03-5822-3010)

フィリピン共和国の大手宿泊特化型ホテル保有運営企業グループの株式の取得（子会社化） に関するお知らせ

本日、当社は、フィリピン共和国（以下「フィリピン」という。）において「Red Planet」ブランドで13棟（合計2,208室）の宿泊特化型ホテル（以下「本ホテルポートフォリオ」という。）をオーナー・オペレーターとして保有・運営し、2つの潜在的ホテル開発用地を有する、12社を子会社に有する持ち株会社（以下「本フィリピン買収対象企業グループ」という。）の全株式を取得するための株式売買契約を締結し、本フィリピン買収対象企業グループを子会社化することについて、取締役会に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。当社グループの実施する成長戦略の一環として本フィリピン買収対象企業グループの全株式取得を完了することにより、当社グループの運営ホテル数は44棟、7,890室となり、コロナ禍の始まり以来、運営客室数を2.54倍に増加させています。なお、実際の株式売買契約の締結及び買収対象企業の全株式の取得は、当社の連結子会社である株式会社ポラリス・アジアを通じて行う予定です。

記

1. 株式の取得の理由

当社グループでは、株主価値向上策の一環として、財務基盤の強化、成長資金の確保、運営ホテルの収益最大化、損益分岐点の引き下げ及び運営プラットフォームの拡大を成長戦略実現する為の施策として掲げ、コロナ禍においても当該施策を着実に実行してきましたが、その取り組みをさらに加速させるため、この度、当社の親会社グループであるスターアジアグループとのリレーションを活用し、フィリピンにおいて宿泊特化型ホテルを保有・運営するホテルプラットフォームを獲得すべく、本フィリピン買収対象企業グループの全発行株式を約857百万円¹で取得することといたしました。

本フィリピン買収対象企業グループが属するレッドプラネットホテルズリミテッドを中心とする企業グループ（以下「Red Planet Group」という。）はフィリピンのみならず、日本、インドネシア及びタイにおいてホテル運営事業を展開しており、同 Group の「Red Planet」ブランドは、エコノミー又はミッドスケールクラスにおいてアジア有数のホテルブランドであり、統一したブランドスタンダードの下、ハード及びソフトの両面から高品質のサービス提供を通じて、独自の顧客ロイヤリティプログラムを運用するなど、高い競争力を誇るホテル運営手法を強みとしています。また、同 Group が有する先進的な IT プラットフォームを活用することで、セールスマーケティング等の販売面のみならずコスト面からも効率的な運営がなされています。一方、同 Group から当社に提供された資料等に基づけば、急速な成長に伴い借入れを拡大した結果、足元では多額の有利子負債を抱えている中で、コロナ禍における旅行者等の行動制限により、売上が減少していることから、逼迫した資金需要を有していると考えられます。

¹ 635 百万米ドル。三菱 UFJ 銀行が公表している対顧客外国為替相場 2022 年 6 月月中平均 TTS、1 米ドル=134.93 円。

Red Planet Group 傘下の本フィリピン買収対象企業グループは、上述の通りフィリピンにおいて現在 13 棟 (2,208 部屋) の宿泊特化型ホテルを、オーナー兼オペレーターとして、自らがホテルを保有し、かつ運営も手掛けており、また、2 つの潜在的なホテル開発用地を賃借しています。宿泊特化型のホテルチェーンとしての運営室数では同国第 2 位²の客室数規模を誇るホテルオペレーターです。運営している 13 棟のうち、2 棟 (後述⑥ Red Planet Angeles City 及び⑨ Red Planet Manila Bay) は土地及び建物ともに所有しており、残りの 11 棟に関しては建物のみを保有し、土地を外部の第三者から賃借しています。第三者オーナーから土地と建物の両方を賃借する事業モデルと比べると、外部へ流出する賃料支払額が少ないことから、高い収益率が期待できる事業モデルであり、コロナ禍による厳しい行動制限が課されていた期間を含む過去 3 年間においても、EBITDA (金利、税金、償却前利益) では黒字³を維持しています。各店舗は、国内外からのビジネス需要および観光需要も期待できるフィリピンの主要都市又は観光地の中でも、利便性が高く、高い競争力を有する立地特性を有しております。また、本フィリピン買収対象企業グループは、上述の通り宿泊特化型のホテルチェーンとして、運営室数では第 2 位の規模を誇り、一定の顧客基盤に加え、スケールメリットを活かした効率性の高いホテル運営事業を確立しています。

当社による本フィリピン買収対象企業グループの株式取得の条件として、本フィリピン買収対象企業グループが本フィリピン買収対象企業グループ外のレッド・プラネット・グループ各社から借入れている債務及び本フィリピン買収対象企業グループが本フィリピン買収対象企業グループ外のレッド・プラネット・グループ各社に貸し付けている債権をそれぞれ相殺し消滅させることについて売主と合意しており、当該債権債務の相殺、消滅により、本フィリピン買収対象企業グループにおいて、実質的に約 7,922 百万円⁴が債務免除されることと同様の経済効果が得られることとなります。2021 年 12 月末時点における本フィリピン買収対象企業グループの会計上の純資産であるマイナス約 3,468 百万円⁵から、同債務免除により、2021 年 12 月末時点で再計算した場合、純資産額は約 4,454 百万円⁶ (以下「債務免除後純資産額」という。) の資産超過へと改善されることとなります。また、債務免除後純資産額である約 4,454 百万円は、本フィリピン買収対象企業グループがオーナー・オペレーターとして保有している本ホテルポートフォリオ等に関して、2021 年 12 月末時点の会計上の簿価である約 8,470 百万円⁷を前提としておりますが、外部の専門機関である Colliers International Group 社は当該ホテルポートフォリオを約 10,390 百万円⁸ (以下「外部査定金額」という。) と査定しており、外部査定金額を前提とした場合、税効果を考慮しなければ、純資産額は約 6,374 百万円⁹ (以下「保有不動産評価反映後純資産額」という。) になると見込まれます。本件の取得額である約 857 百万円は、本フィリピン買収対象企業グループの債務免除後純資産額である約 4,454 百万円、及び保有不動産評価反映後純資産額である約 6,374 百万円と比較すると、それぞれ約 81%または約 87%相当の大幅なディスカウント価格になっております。

本買収対象企業グループ貸借対照表 (2021年12月期時点)

	債権・債務相殺前 (2021年12月期簿価)	債権・債務相殺 (実質的債務免除)	債権・債務相殺後	保有不動産等 評価反映後
資産の部				
保有不動産等	¥8,470,300,678		¥8,470,300,678	¥10,389,960,000
関連会社貸付金	¥988,907,692	¥192,439,236	¥796,468,456	¥796,468,456
その他資産	¥5,278,808,899		¥5,278,808,899	¥5,278,808,899
資産の部合計	¥14,738,017,269		¥14,545,578,033	¥16,465,237,355
負債・資本の部				
外部借入	¥5,026,419,014		¥5,026,419,014	¥5,026,419,014
関連会社借入	¥8,196,365,622	¥8,114,524,059	¥81,841,563	¥81,841,563
その他負債	¥4,982,982,275		¥4,982,982,275	¥4,982,982,275
純資産	¥3,467,749,642		¥4,454,335,181	¥6,373,994,503
取得価格	¥856,805,500	ディスカウント割合	81%	87%

注:

- 「保有不動産等評価反映後」は、保有不動産等を2021年12月時点の簿価からColliers International Groupが査定した評価額に変更した場合の試算になります。
- 「債権・債務相殺 (実質的債務免除)」は、本買収対象企業グループと他のRed Planet Groupとの間の関連会社貸付金又は借入金にかかる債権放棄または債務免除金額を表しております。
- 取得価格と債権・債務相殺後純資産または保有不動産等評価反映後純資産とを比較すると、それぞれ純資産に対するディスカウント割合は 81%または87%になります。
- 本買収対象企業グループの各数値は、三菱UFJ銀行が公表している対顧客外国為替相場2022年6月月中平均TTSである、1フィリピンペソ=2.66円で換算しております。
- 取得価格は、三菱UFJ銀行が公表している対顧客外国為替相場2022年6月月中平均TTSである、1米ドル=134.93円で換算しております。

² 当社調べによる。

³ Red Planet Group から提供された各年 9 月末または 12 月末時点における監査済み及び未監査の財務情報を、アシュアランス、税務、ストラテジー・アンド・トランザクションおよびコンサルティングなどの分野における世界的なリーダーである、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのメンバーファームである SyCip Gorres Velayo & Co.社の調査結果を踏まえ、当社で独自に集計した数値。

⁴ 2,978 百万フィリピンペソ。三菱UFJ銀行が公表している対顧客外国為替相場 2022 年 6 月月中平均 TTS、1 フィリピンペソ=2.66 円。

⁵ 1,304 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

⁶ 1,675 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

⁷ 3,184 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

⁸ 3,906 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

⁹ 2,396 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

本件の取得価格及び取得関連費用の金額と、保有不動産評価反映後純資産額との差額の一部は、監査法人との協議の後、負ののれんとして、当社グループの連結損益計算書上、特別利益として計上される事を通じて、連結貸貸対照表上の純資産に反映される予定です。最終的な負ののれんの金額につきましては、当社監査法人との協議の後、金額が確定した時点で速やかに公表いたします。

既にフィリピンにおいてもコロナ禍に実施されていた行動制限の緩和又は解除が進んでおり、今後、コロナ禍の沈静化に伴い、高い利益成長が見込める本フィリピン買収対象企業グループのオーナー・オペレーターモデル型のホテル事業を簿価対比大幅なディスカウントにて獲得することは、当社グループの収益拡大、財務体質の改善、及び企業価値の向上に資すると考えられることから、この度、本フィリピン買収対象企業グループの子会社化を決議いたしました。本フィリピン買収対象企業グループの子会社化後における当社グループの運営ホテル数は、合計で 44 棟、7,890 室となり、本日時点における当社グループの運営するホテルにかかる運営客室数が約 39%増加する見込みです。当社グループは成長戦略の実現を通じて、コロナ禍の始まり以来、運営客室数を 2.54 倍に増加させています。

本ホテルポートフォリオの概要

ホテル名	所在地 (住居表示)	部屋数
① Red Planet Davao	J.P. Laurel Avenue Davao City 8000 Philippines	155室
② Red Planet Manila Ortigas	Lot 5, Block 4, Shaw Boulevard Pasig 1600 Philippines	182室
③ Red Planet Aurora Boulevard	Corner of Aurora Boulevard and Stanford Street, Cubao, Quezon City	167室
④ Red Planet Manila Aseana City	Lot 38 Block 2, Bradco Avenue, Paranaque City 1700, Philippines	200室
⑤ Red Planet Manila Amorsolo	99 Urban Avenue, Brgy. Pio Del Pilar, Makati City 1230, Philippines	189室
⑥ Red Planet Angeles City	Don Juico Avenue, Malabanas, Angeles City, Pampanga 2009, Philippines	165室
⑦ Red Planet Cebu	36 Archbishop Reyes Avenue, Cebu City 6000, Philippines	150室
⑧ Red Planet Manila Mabini	1740 A. Mabini St., Malate Manila 1004 Philippines	167室
⑨ Red Planet Manila Bay	Corner of Arquiza and Alhambra St., Ermita, Manila 0930, Philippines	150室
⑩ Red Planet Manila Binondo	251-61 Juan Luna St., Binondo, Manila 1006, Philippines	171室
⑪ Red Planet Manila Makati	E. Mercado Corner F. Calderon St., Kalayaan Avenue, Barangay Poblacion, Makati City 1210, Philippines	213室
⑫ Red Planet Cagayan de Oro	C.M. Recto Avenue, Cagayan de Oro City 9000, Philippines	159室
⑬ Red Planet Quezon Timog	100 Timog Avenue Barangay Sacred Heart Quezon City 1100, Philippines	140室
Total		2,208室

2. 異動する子会社 (Red Planet Holdings (Philippines) Limited) の概要

(1) 名 称	Red Planet Holdings (Philippines) Limited			
(2) 所 在 地	Brumby House, Jalan Bahasa, P.O. Box 80148, 87011 Labuan F.T., Malaysia to Brumby Center, Lot 42, Jalan Muhibbash, 87000 Labuan F.T., Malaysia			
(3) 代表者の役職・氏名	Mark Michael Reinecke/Director			
(4) 事 業 内 容	Investment holding			
(5) 資 本 金	10,000 米ドル (円換算額約 1 百万円 ¹⁾)			
(6) 設 立 年 月 日	2010 年 6 月 25 日			
(7) 大株主及び持株比率	RPHL Holdco Limited (100%保有)			
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	特にありません		
	人 的 関 係	特にありません		
	取 引 関 係	特にありません		
(9) 当該会社の最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態				
	決算期	2020 年 12 月期	2021 年 12 月期	2022 年 3 月時点
	連 結 売 上 高	1,940 百万円 ¹⁰⁾	1,925 百万円 ¹¹⁾	486 百万円 ¹²⁾
	連 結 総 資 産	15,769 百万円 ¹³⁾	14,738 百万円 ¹⁴⁾	14,383 百万円 ¹⁵⁾
	連 結 純 資 産	▲2,886 百万円 ¹⁶⁾	▲3,468 百万円 ¹⁷⁾	▲3,648 百万円 ¹⁸⁾

※上記の各数値は Red Planet Group から提出された各年 9 月末または 12 月末時点における監査済み及び未監査の財務諸表に対して、アシュアランス、税務、ストラテジー・アンド・トランザクションおよびコンサルティングなどの分野における世界的なリーダーである、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのメンバーファームである SyCip Gorres Velayo & Co.社の調査結果を踏まえ、当社で独自に集計した数値となっております。また、「1. 株式の取得の理由」に記載されている債権債務の相殺は反映せず、また本ホテルポートフォリオ等を含む保有不動産の評価額は簿価を採用しております。

3. 株式取得の相手先の概要

(1) 名 称	RPHL Holdco Limited		
(2) 所 在 地	89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9007, Cayman Island		
(3) 代表者の役職・氏名	Timothy John Hansing, Director Simon Morris Gerovich, Director Mark Michael Reinecke, Director		
(4) 事 業 内 容	Investment holding		
(5) 資 本 金	0.01 米ドル		
(6) 設 立 年 月 日	2016 年 8 月 16 日		
(7) 純 資 産	572,953 米ドル (円換算額約 77 百万円 ¹⁾) (2022 年 3 月末時点)		
(8) 総 資 産	672,546 米ドル (円換算額約 91 百万円 ¹⁾) (2022 年 3 月末時点)		

¹⁰⁾ 729 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹¹⁾ 724 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹²⁾ 183 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹³⁾ 5,928 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹⁴⁾ 5,541 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹⁵⁾ 5,407 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹⁶⁾ ▲1,085 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹⁷⁾ ▲1,304 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

¹⁸⁾ ▲1,371 百万フィリピンペソ。為替レートは脚注 4 参照。

(9)	大株主及び持株比率	Red Planet Hotels Limited, 100%	
(10)	上場会社と 当該会社の関係	資本関係	特にありません
		人的関係	特にありません
		取引関係	特にありません
		関連当事者への 該当状況	特にありません

4. 株式取得を実施する子会社の概要

(1)	名 称	株式会社ポラリス・アジア
(2)	所 在 地	東京都千代田区岩本町一丁目 12 番 3 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 梅木 篤郎
(4)	事 業 内 容	ホテル事業等
(5)	資 本 金	1 百万円

5. 取得株式数、取得価額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：0.0%)
(2)	取 得 株 式 数	10,000 株 (議決権の数：10,000 個)
(3)	取 得 価 額	Red Planet Holdings (Philippines) Limited の普通株式 857 百万円 アドバイザー費用等 (概算額) 135 百万円 合計 (概算額) 992 百万円
(4)	異動後の所有株式数	10,000 株 (議決権の数：10,000 個) (議決権所有割合：100.0%)

6. 日 程

(1)	取 締 役 会 決 議 日	2022 年 7 月 26 日
(2)	契 約 締 結 日	2022 年 7 月 26 日 (予定)
(3)	株 式 譲 渡 実 行 日	2023 年 1 月 頃 (予定)

7. 今後の見通し

当期の業績への影響につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響などもあり現時点では未定です。また、連結業績予想につきましても、2023 年 3 月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大が、当社グループの事業活動に与える影響を現時点で合理的に予測することが困難なため、業績予想の開示は見送らせていただいております。なお、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

以 上