

平成21年1月27日

各 位

東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
パシフィックホールディングス株式会社
代 表 取 締 役 社 長 高 塚 優
(コード番号：8902 東証第一部)
問い合わせ先 経営企画本部執行役員常務
田 中 賢 一
T E L 03 (5251) 8525

継続企業の前提に関する事項の注記に関するお知らせ

当社は本日開催の取締役会において、平成20年11月期の決算短信及び有価証券報告書における継続企業の前提に関する事項について、下記のとおり注記することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成20年11月期 連結財務諸表

当社グループは、昨年9月以降に顕著となった不動産市況及び資金調達環境の急速な悪化を受け、当連結会計年度において経常損失16,044百万円及び当期純損失73,015百万円を計上し、当連結会計年度末現在5,335百万円の債務超過の状況にあります。これに伴い、金融機関からの借入金57,145百万円及び社債8,500百万円が財務制限条項に抵触しているため、当該債務の一括返済を求められる可能性があります。

当該状況により、当社グループには、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を大幅に改善するための当社の対応は、以下のとおりであります。

(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行

当社は、財務面の施策として自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図るため、平成20年11月26日、中国における不動産会社等（以下「投資家」という）から出資をうける株式会社中柏ジャパン（以下、「中柏ジャパン」という）との間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの間で締結しました投資契約（以下「投資契約」という）において、中柏ジャパンを引受先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を予定しておりました。

このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の28.99%を保有する筆頭株主となっております。

その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a) 当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに、(b) 前連結会計年度の決算訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日に払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、当該優先株式における発行価格その他発行条件を改めて見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。

今後、中柏ジャパンの協力の下、当該優先株式の合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、同社の投資家との協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

(2) 今後の当社の対応

① 経営体制

下記の経営計画に基づき中柏ジャパンと共同での不動産プライベートファンドを組成し、事業上のシナジーを図ることにより、早急の業績回復に努めてまいります。

② 経営方針

当社は、「不動産アセットマネジメント会社」として、強みのあるアセットクラスに経営資源の選択と集中を行い、ファンド事業の成長を目指すことを経営方針として中期的に事業を進めてまいります。

従来のバランスシートを用いた販売用不動産及び有形固定資産への投資開発事業については、今後ファンド組成のためのウェアハウジング機能や投資家の要望に基づく共同出資に限定し、キャピタルゲイン目的の新規投資については撤退いたします。

今後、中国政府が奨励する「走出去（ゾウチュチィ）戦略（中国国外への投資を積極的に行うことを意味する）」の一環としての中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合させることにより、中国の不動産会社等からの出資による日本の不動産を取得する大型の不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ってまいります。また、当社グループは、不動産アセットマネジメントのプラットフォームとして国内有数の規模と体制を有しており、今後他社が組成した不動産投資ファンドのアセットマネジメント業務の受注も目指してまいります。

当社グループは、創業以来レジデンシャル及びオフィスビルからスタートし、今日まで様々なタイプの不動産を投資・運用してまいりましたが、当社グループが運用する不動産投資ファンドの利益極大化を図っていくことに一層注力していくため、今後は物件規模、ブランド力、アセットマネジメントシステムなどの当社グループが蓄積してきたノウハウを最も発揮できるレジデンシャル、オフィスビル及び商業施設の投資・運用を中心として行ってまいります。

これらにより、今までのようなキャピタルゲインを中心とした収益構造から、グループで運用する不動産投資ファンドからのマネジメントフィーからの安定収益を中心とした収益構造へ転換し、「不動産アセットマネジメント会社」としての成長を目指してまいります。

③ 経営計画の骨子

(A) 不動産プライベートファンドの組成

中柏ジャパンと協働で組成する、中国の投資資金を運用する不動産投資ファンドから収受するファンド組成報酬と預り資産残高の拡大による管理手数料の増加により早急の業績回復を図ります。なお、組成を計画しているファンドの概要は以下のとおりです。

i. 安定運用型基金（安定運用型ファンド）

中国の不動産会社等からの長期安定運用目的のエクイティ資金を用い、日本の優良不動産に対し低レバレッジでの長期投資（運用期間は10年程度を予定）を行うファンドを翌連結会計年度中の組成を計画しております。

ii. 機会基金（オポチュニティファンド）

中国の不動産会社等からのエクイティ資金を用い、ディスカウントされた価格で売却される不動産、不動産会社株式等に対し、運用期間5年程度で投資を行うファンドを翌連結会計年度中の組成を計画しております。

(B) バランスシートの整理

当連結会計年度末に帳簿価額を正味売却価額又は回収可能価額まで減額した保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却を進めることにより有利子負債の削減を行ってまいります。一部保有不動産については、中国の不動産会社等と共同で組成する大型私募ファンドのシード物件として売却を予定しております。

(C) 収益構造の再構築

従来のキャピタルゲイン中心の収益構造から、アセットマネジメント事業の拡大に伴う管理手数料中心の安定的な収益構造に転換いたします。収益構造の転換と同時にコスト構造についても抜本的に見直しを行います。アセットマネジメント事業へ人員を集中的に配置し人的資源の効率的活用を徹底するとともに、間接部門のコスト削減、バランスシートを用いた保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却することにより有利子負債及び金利負担の削減を進めます。

(D) 事業シナジーの発揮

中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと、当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合することにより大型私募ファンドの組成を予定しております。

また、中柏ジャパンとの資本提携による財務基盤の強化により信用の回復を図り、他社組成のファンドのアセットマネジメント業務の受注拡大を積極的に行ってまいります。

(3) 取引金融機関及び取引先との良好な関係維持

当社グループは、これまで、取引金融機関との良好な関係を構築しており、主要な金融機関には今後の経営計画についての説明も行い、期限の利益喪失請求は行わず中柏ジャパンの資本参加に向け支援を継続する旨の連絡を受けておりました。また、一部の連結子会社のノンリコースローン（責任財産限定型債務）において債務不履行による遅延損害金が生じておりますが、当連結会計年度末において帳簿価額を正味売却価額まで減額し、早期売却の交渉を進めております。

このほか、不動産取得契約の期限の延長及び不動産取得契約の合意解約金の支払期限の当面の延長について、取引先に合意を頂いておりました。

しかしながら、上記「(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行」に記載の事態を受けて、再度、金融機関及び取引先との交渉を行わなければならないが、当社としましては最大限の努力を払い、合意を得るよう努めていく方針であります。交渉結果によっては債務不履行、期限の利益喪失請求が発生する可能性があります。

連結計算書類は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結計算書類には反映しておりません。

2. 平成20年11月期 個別財務諸表

当社は、昨年9月以降に顕著となった不動産市況及び資金調達環境の急速な悪化を受け、当事業年度において当期純損失63,961百万円を計上し、当事業年度末現在8,749百万円の債務超過の状況にあります。これに伴い、金融機関からの借入金51,049百万円が財務制限条項に抵触しているため、当該債務の一括返済を求められる可能性があります。

当該状況により、当社グループには、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を大幅に改善するための当社の対応は、以下のとおりであります。

(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行

当社は、財務面の施策として自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図るため、平成20年11月26日、中国における不動産会社等（以下「投資家」という）から出資をうける株式会社中柏ジャパン（以下、「中柏ジャパン」という）との間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの間で締結しました投資契約（以下「投資契約」という）において、中柏ジャパンを引受先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を予定しておりました。

このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の28.99%を保有する筆頭株主となっております。

その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a) 当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに、(b) 前連結会計年度の決算訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日に払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、当該優先株式における発行価格その他発行条件を改めて見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。

今後、中柏ジャパンの協力の下、当該優先株式の合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、同社の投資家との協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

(2) 今後の当社の対応

① 経営体制

下記の経営計画に基づき中柏ジャパンと共同での不動産プライベートファンドを組成し、事業上のシナジーを図ることにより、早急の業績回復に努めてまいります。

② 経営方針

当社は、「不動産アセットマネジメント会社」として、強みのあるアセットクラスに経営資源の選択と集中を行い、ファンド事業の成長を目指すことを経営方針として中期的に事業を進め

てまいります。

従来のバランスシートを用いた販売用不動産及び有形固定資産への投資開発事業については、今後ファンド組成のためのウェアハウジング機能や投資家の要望に基づく共同出資に限定し、キャピタルゲイン目的の新規投資については撤退いたします。

今後、中国政府が奨励する「走出去（ゾウチュチ）戦略（中国国外への投資を積極的に行うことを意味する）」の一環として、中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合させることにより、中国の不動産会社等からの出資による日本の不動産を取得する大型の不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ってまいります。また、当社グループは、不動産アセットマネジメントのプラットフォームとして国内有数の規模と体制を有しており、今後他社が組成した不動産投資ファンドのアセットマネジメント業務の受注も目指してまいります。

当社グループは、創業以来レジデンシャル及びオフィスビルからスタートし、今日まで様々なタイプの不動産を投資・運用してまいりましたが、当社グループが運用する不動産投資ファンドの利益極大化を図っていくことに一層注力していくため、今後は物件規模、ブランド力、アセットマネジメントシステムなどの当社グループが蓄積してきたノウハウを最も発揮できるレジデンシャル、オフィスビル及び商業施設の投資・運用を中心として行ってまいります。

これらにより、今までのようなキャピタルゲインを中心とした収益構造から、グループで運用する不動産投資ファンドからのマネジメントフィーからの安定収益を中心とした収益構造へ転換し、「不動産アセットマネジメント会社」としての成長を目指してまいります。

③ 経営計画の骨子

(A) 不動産プライベートファンドの組成

中柏ジャパンと協働で組成する、中国の投資資金を運用する不動産投資ファンドから収受するファンド組成報酬と預り資産残高の拡大による管理手数料の増加により早急の業績回復を図ります。なお、組成を計画しているファンドの概要は以下のとおりです。

i. 安定運用型基金（安定運用型ファンド）

中国の不動産会社等からの長期安定運用目的のエクイティ資金を用い、日本の優良不動産に対し低レバレッジでの長期投資（運用期間は10年程度を予定）を行うファンドを翌事業年度中の組成を計画しております。

ii. 機会基金（オポチュニティファンド）

中国の不動産会社等からのエクイティ資金を用い、ディスカウントされた価格で売却される不動産、不動産会社株式等に対し、運用期間5年程度で投資を行うファンドを翌事業年度中の組成を計画しております。

(B) バランスシートの整理

当事業年度末に帳簿価額を正味売却価額まで減額した子会社の保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却を進めることにより有利子負債の削減を行ってまいります。一部保有不動産については、中国の不動産会社等と共同で組成する大型私募ファンドのシード物件として売却を予定しております。

(C) 収益構造の再構築

従来のキャピタルゲイン中心の収益構造から、アセットマネジメント事業の拡大に伴う管理手数料中心の安定的な収益構造に転換いたします。収益構造の転換と同時にコスト構造についても抜本的に見直しを行います。アセットマネジメント事業へ人員を集中的に配置し人的資源の効率的活用を徹底するとともに、間接部門のコスト削減、バランスシートを用いた保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却することにより有利子負債及び金利負担の削減を進めます。

(D) 事業シナジーの発揮

中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと、当社が保有する投資運用のプラッ

トフォームを融合することにより大型私募ファンドの組成を予定しております。

また、中柏ジャパンとの資本提携による財務基盤の健全化により信用の回復を図り、他社組成のファンドのアセットマネジメント業務の受注拡大を積極的に行ってまいります。

(3) 取引金融機関及び取引先との良好な関係維持

当社は、これまで、取引金融機関との良好な関係を構築しており、主要な金融機関には今後の経営計画についての説明も行い、期限の利益喪失請求は行わず中柏ジャパンの資本参加に向け支援を継続する旨の連絡を受けておりました。また、不動産取得契約の期限の延長について、取引先に合意を頂いておりました。

しかしながら、上記「(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行」に記載の事態を受けて、再度、金融機関及び取引先との交渉を行わなければならない、当社としましては最大限の努力を払い、合意を得るよう努めていく方針であります。交渉結果によっては債務不履行、期限の利益喪失請求が発生する可能性があります。

計算書類及びその附属明細書は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を計算書類及びその附属明細書には反映しておりません。

以上