



2023年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年1月15日
東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3244 URL <https://www.samty.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小川 靖展
 問合せ先責任者 (役職名) IR室長 (氏名) 定塚 泉美 (TEL) 03(5224)3139
 定時株主総会開催予定日 2024年2月27日 配当支払開始予定日 2024年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 2024年2月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年11月期の連結業績 (2022年12月1日～2023年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	198,660	54.6	19,533	38.7	15,854	9.8	10,306	△5.2
2022年11月期	128,470	42.0	14,083	48.8	14,441	78.2	10,866	8.5

(注) 包括利益 2023年11月期 11,306百万円(27.2%) 2022年11月期 8,890百万円(△20.1%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年11月期	221.44	201.78	10.1	3.8	9.8
2022年11月期	233.68	213.67	11.3	3.8	11.0

(参考) 持分法投資損益 2023年11月期 278百万円 2022年11月期 △406百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年11月期	413,429	111,114	25.5	2,265.72
2022年11月期	413,594	110,395	23.9	2,123.10

(参考) 自己資本 2023年11月期 105,544百万円 2022年11月期 98,771百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年11月期	42,067	△29,237	△11,978	44,133
2022年11月期	14,897	△52,024	38,907	43,104

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年11月期	—	39.00	—	51.00	90.00	4,186	38.5	4.3
2023年11月期	—	39.00	—	51.00	90.00	4,190	40.6	4.1
2024年11月期(予想)	—	43.00	—	51.00	94.00		39.8	

3. 2024年11月期の連結業績予想 (2023年12月1日～2024年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	196,000	△1.3	20,500	4.9	13,800	△13.0	11,000	6.7	236.14

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年11月期	46,584,085株	2022年11月期	46,522,685株
② 期末自己株式数	2023年11月期	876株	2022年11月期	603株
③ 期中平均株式数	2023年11月期	46,542,623株	2022年11月期	46,499,903株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年11月期の個別業績（2022年12月1日～2023年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	166,661	52.7	16,951	29.3	13,470	31.6	8,415	17.9
2022年11月期	109,159	29.7	13,105	39.2	10,234	59.8	7,140	68.5
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2023年11月期	180.81		164.75					
2022年11月期	153.56		140.41					

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年11月期	348,215	93,226	26.8	2,001.29
2022年11月期	345,549	89,015	25.8	1,913.41

(参考) 自己資本 2023年11月期 93,226百万円 2022年11月期 89,015百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ・当社は、2024年1月31日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(会計方針の変更)	17
(表示方法の変更)	17
(追加情報)	17
(連結損益計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことにより社会経済の正常化が進み、国内景気は緩やかな回復傾向に向かっている一方、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の緊迫化、燃料・資源の価格高騰、円安の進行、欧米を中心とした世界的な金融引き締め等、依然として先行きが不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界においては、賃貸マンションに関しては景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件の販売価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、全国旅行支援や円安の影響を受けた訪日外国人観光客の増加により、稼働率、客室単価は、おおよそコロナ禍前の水準に達しており、国内外の旅行需要は順調に回復している状況にあります。

このような事業環境のもと、国内外の機関投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズを含む販売用不動産126物件を販売いたしました。物件の仕入れにつきましては、金利や売買価格、キャップレート（還元利回り）等の市場動向を多角的に検討しながら進めております。また、2023年1月16日付公表の「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用9億円を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,986億円（前連結会計年度比54.6%増）、営業利益195億円（前連結会計年度比38.7%増）、経常利益158億円（前連結会計年度比9.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益103億円（前連結会計年度比5.2%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

① 不動産開発事業

不動産開発事業は、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。

当連結会計年度においては、66物件の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は1,026億円（前連結会計年度比39.7%増）、営業利益は161億円（前連結会計年度比3.6%増）となりました。

② 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。

当連結会計年度において60物件の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は535億円（前連結会計年度比86.8%増）、営業利益は65億円（前連結会計年度比66.8%増）となりました。

③ 海外事業

海外事業は、海外における投資、分譲住宅事業を行っております。2021年11月期より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、販売が順調に進捗しております。

この結果、当該事業の売上高は166億円（前連結会計年度比122.9%増）、営業利益は12億円（前連結会計年度は5億円の営業損失）となりました。

④ 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っております。

当連結会計年度において物件取得が順調に推移し、53物件、合計約325億円の収益物件を取得したほか、54物件、合計約718億円の開発物件を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は86億円（前連結会計年度比0.3%減）、営業利益は40億円（前連結会計年度比3.5%減）となりました。

⑤ ホテル賃貸・運営事業

ホテル賃貸・運営事業は、ホテルの賃貸及び管理を行っております。当連結会計年度において、「メルキュール東京羽田エアポート（東京都大田区）」等をはじめとした当社グループが参画するホテルは21物件となりました。

当連結会計年度においては、全国旅行支援や、訪日外国人観光客の増加により、保有・運営ホテルの稼働率、客室単価は回復傾向にあります。なお、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」について、栃木県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、一棟全体を療養施設として栃木県に賃貸しておりましたが、2023年4月1日より、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、通常営業を再開しております。

この結果、当該事業の売上高は129億円（前連結会計年度比104.6%増）、営業損失は10億円（前連結会計年度は27億円の営業損失）となりました。

⑥ 不動産管理事業

不動産管理事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っております。

この結果、当該事業の売上高は42億円（前連結会計年度比10.4%増）、営業利益は4億円（前連結会計年度比38.6%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、1億円減少し、4,134億円となっております。主な増減要因は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、有形固定資産が213億円の減少、投資その他の資産が88億円の増加、現金及び預金が7億円の減少によるものであります。

(負債)

当連結会計年度の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、8億円減少し、3,023億円となっております。主な増減要因は、短期借入金が177億円の減少、1年以内返済予定の長期借入金が236億円の増加、長期借入金が342億円の減少によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ、7億円増加し、1,111億円となっております。主な増減要因は、利益剰余金が61億円の増加、非支配株主持分が60億円の減少、為替換算調整勘定が7億円の増加によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により420億円増加、投資活動により292億円減少、財務活動により119億円減少したことなどによる結果、前連結会計年度末と比べ、10億円増加し、当連結会計年度末には441億円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、420億円（前連結会計年度は148億円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益155億円、棚卸資産の減少額303億円、利息の支払額48億円、法人税等の支払額40億円などによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、292億円（前連結会計年度は520億円の支出）となりました。これは主に、預け金の預入による支出101億円、有形固定資産の取得による支出81億円、投資有価証券の取得による支出96億円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により使用した資金は、119億円（前連結会計年度は389億円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入375億円、短期借入金の返済による支出553億円、長期借入れによる収入1,469億円、長期借入金の返済による支出1,318億円、社債の発行による収入55億円、配当金の支払額41億円などによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期	2023年11月期
自己資本比率 (%)	32.5	30.7	27.0	23.9	25.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	39.1	26.6	30.4	25.6	26.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	29.6	12.8	—	18.0	6.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.1	6.0	—	4.0	10.0

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務指標を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. 2021年11月期については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(4) 今後の見通し

今後の見通しに関しましては、新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴う国内消費の回復、訪日外国人観光客の増加等により、さらなる経済活動の持ち直しが見込まれる一方、世界経済においては、ウクライナ及び中東における情勢の緊迫、資源価格の高騰、円安に伴うインフレ懸念、欧米における金利動向等、今後も先行き不透明な経営環境が続くと予想されます。

不動産業界に関しましては、金利変動に伴う不動産市況の先行き、建築資材の価格に関して注視する必要がありますが、不動産への投資マインドは引き続き底堅く、不動産の投資市場は堅調に推移すると予想されます。

このような外部環境のもと、不動産開発事業、不動産ソリューション事業については、金利や売買価格、キャッシュプレート（還元利回り）等を多角的に検証し、物件を開発、取得してまいります。

海外事業は、投資先の国政、経済動向等を注視しつつ事業推進してまいります。

不動産賃貸事業は、引き続き中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」に則り完成物件を一定期間保有し、インカムゲインの最大化を目指します。

ホテル賃貸・運営事業は、外部環境を鑑みながら、サムティ・ジャパンホテル投資法人の東京証券取引所への上場に向け準備を進めてまいります。

不動産管理事業は、受託資産残高及び管理戸数の増加によるフィー収入の拡大を目指してまいります。

この結果、2024年11月期については、売上高1,960億円、営業利益205億円、経常利益138億円、親会社株主に帰属する当期純利益110億円を計画しております。

配当につきましては、今後の見通しを踏まえ、1株当たり中間配当43.00円、期末配当を51.00円といたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮のうえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,002	45,285
売掛金	2,476	2,808
販売用不動産	114,623	122,117
仕掛販売用不動産	122,065	130,096
商品	25	29
貯蔵品	47	67
預け金	22	11,144
その他	4,649	6,228
貸倒引当金	△7	△5
流動資産合計	289,904	317,771
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	32,497	14,767
減価償却累計額	△3,185	△2,889
建物及び構築物 (純額)	29,312	11,878
信託建物	3,594	-
減価償却累計額	△140	-
信託建物 (純額)	3,454	-
土地	52,382	40,879
信託土地	1,571	-
建設仮勘定	3,100	153
その他	1,169	1,442
減価償却累計額	△554	△776
その他 (純額)	614	665
有形固定資産合計	90,435	53,577
無形固定資産		
のれん	8	7
その他	406	452
無形固定資産合計	414	459
投資その他の資産		
投資有価証券	26,764	36,161
長期貸付金	-	699
繰延税金資産	830	662
その他	5,189	4,017
貸倒引当金	△53	-
投資その他の資産合計	32,731	41,541
固定資産合計	123,581	95,578
繰延資産		
株式交付費	26	11
社債発行費	81	68
繰延資産合計	108	79
資産合計	413,594	413,429

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,800	2,439
短期借入金	30,468	12,689
1年内返済予定の長期借入金	35,395	59,018
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	-	14,844
1年内償還予定の社債	5,170	9,270
未払法人税等	3,651	4,366
株主優待引当金	520	747
その他	12,536	11,879
流動負債合計	89,543	115,255
固定負債		
社債	8,145	4,375
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	162,999	154,503
ノンリコース長期借入金	25,770	10,750
繰延税金負債	2,922	2,838
退職給付に係る負債	318	355
預り敷金保証金	908	1,112
建設協力金	317	262
その他	275	863
固定負債合計	213,656	187,060
負債合計	303,199	302,315
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,657	20,725
資本剰余金	22,533	22,560
利益剰余金	56,911	63,030
自己株式	△1	△2
株主資本合計	100,101	106,314
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,099	945
為替換算調整勘定	△2,429	△1,715
その他の包括利益累計額合計	△1,330	△770
非支配株主持分	11,624	5,569
純資産合計	110,395	111,114
負債純資産合計	413,594	413,429

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	128,470	198,660
売上原価	101,304	162,567
売上総利益	27,165	36,092
販売費及び一般管理費	13,081	16,558
営業利益	14,083	19,533
営業外収益		
受取利息	7	207
受取配当金	16	13
持分法による投資利益	-	278
為替差益	5,700	896
金利スワップ評価益	36	12
違約金収入	175	203
その他	75	80
営業外収益合計	6,012	1,691
営業外費用		
支払利息	3,554	3,978
社債利息	208	223
持分法による投資損失	406	-
支払手数料	1,377	1,039
その他	107	129
営業外費用合計	5,654	5,371
経常利益	14,441	15,854
特別利益		
固定資産売却益	28	13
受取補償金	-	551
持分変動利益	51	184
特別利益合計	80	750
特別損失		
固定資産売却損	-	9
固定資産除却損	12	97
特別調査費用等	-	938
特別損失合計	12	1,045
税金等調整前当期純利益	14,509	15,558
法人税、住民税及び事業税	4,057	4,792
法人税等調整額	△471	178
法人税等合計	3,586	4,970
当期純利益	10,922	10,588
非支配株主に帰属する当期純利益	56	282
親会社株主に帰属する当期純利益	10,866	10,306

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益	10,922	10,588
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	134	△154
為替換算調整勘定	△2,166	872
その他の包括利益合計	△2,032	718
包括利益	8,890	11,306
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,576	10,866
非支配株主に係る包括利益	314	440

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	20,595	22,471	50,269	△0	93,336
当期変動額					
新株の発行	61	61			123
剰余金の配当			△4,184		△4,184
親会社株主に帰属する当期純利益			10,866		10,866
自己株式の取得				△0	△0
連結子会社の増加に伴う増減			△40		△40
連結子会社株式の取得による持分の増減					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	61	61	6,641	△0	6,764
当期末残高	20,657	22,533	56,911	△1	100,101

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	965	△5	959	8,731	103,028
当期変動額					
新株の発行					123
剰余金の配当					△4,184
親会社株主に帰属する当期純利益					10,866
自己株式の取得					△0
連結子会社の増加に伴う増減					△40
連結子会社株式の取得による持分の増減					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	134	△2,424	△2,289	2,892	602
当期変動額合計	134	△2,424	△2,289	2,892	7,367
当期末残高	1,099	△2,429	△1,330	11,624	110,395

当連結会計年度(自 2022年12月 1 日 至 2023年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	20,657	22,533	56,911	△1	100,101
当期変動額					
新株の発行	67	67			135
剰余金の配当			△4,186		△4,186
親会社株主に帰属する当期純利益			10,306		10,306
自己株式の取得				△0	△0
連結子会社の増加に伴う増減					-
連結子会社株式の取得による持分の増減		△40			△40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	67	26	6,119	△0	6,213
当期末残高	20,725	22,560	63,030	△2	106,314

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,099	△2,429	△1,330	11,624	110,395
当期変動額					
新株の発行					135
剰余金の配当					△4,186
親会社株主に帰属する当期純利益					10,306
自己株式の取得					△0
連結子会社の増加に伴う増減					-
連結子会社株式の取得による持分の増減					△40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△154	714	559	△6,054	△5,494
当期変動額合計	△154	714	559	△6,054	718
当期末残高	945	△1,715	△770	5,569	111,114

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	14,509	15,558
減価償却費	1,332	1,242
のれん償却額	0	0
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4	△2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	66	36
受取利息及び受取配当金	△23	△220
支払利息	3,762	4,201
支払手数料	1,377	1,039
為替差損益 (△は益)	△5,700	△896
金利スワップ評価益	△36	△12
特別調査費用等	-	938
受取補償金	-	△551
違約金収入	△175	△203
有形固定資産売却損益 (△は益)	△28	△4
持分法による投資損益 (△は益)	406	△278
持分変動損益 (△は益)	△51	△184
売上債権の増減額 (△は増加)	△598	△274
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,108	30,328
前受金の増減額 (△は減少)	5,306	118
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,775	633
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,832	△748
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△401	203
その他	1,686	△71
小計	20,383	50,854
利息及び配当金の受取額	29	166
持分法適用会社からの配当金の受取額	81	92
利息の支払額	△3,629	△4,816
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,144	△4,044
特別調査費用の支払額	-	△938
補償金の受取額	-	551
違約金の受取額	175	203
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,897	42,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,249	△40
定期預金の払戻による収入	2,234	4
預け金の預入による支出	-	△10,172
有形固定資産の取得による支出	△41,101	△8,155
有形固定資産の除却による支出	△0	△0
有形固定資産の売却による収入	247	10
無形固定資産の取得による支出	△40	△32
投資有価証券の取得による支出	△4,167	△9,694
投資有価証券の償還による収入	164	154
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,941	-
長期貸付けによる支出	-	△678
出資金の払込による支出	△0	△49
建設協力金の支払による支出	△55	△55
その他	△113	△527
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,024	△29,237

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	48,389	37,520
短期借入金の返済による支出	△30,153	△55,308
長期借入れによる収入	112,232	146,952
長期借入金の返済による支出	△97,844	△131,826
ノンリコース長期借入れによる収入	9,370	1,380
ノンリコース長期借入金の返済による支出	-	△1,555
社債の発行による収入	4,400	5,500
社債の償還による支出	△85	△5,170
長期未払金の増加による収入	-	722
長期未払金の返済による支出	-	△175
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△4,183	△4,185
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△6,629
その他	△3,216	798
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,907	△11,978
現金及び現金同等物に係る換算差額	734	162
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,515	1,014
現金及び現金同等物の期首残高	40,589	43,104
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	14
現金及び現金同等物の期末残高	43,104	44,133

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 26社

連結子会社の名称

有限会社彦根エス・シー

サムティホテルマネジメント株式会社

サムティプロパティマネジメント株式会社

サムティアセットマネジメント株式会社

合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎

合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口

SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

Samty Vietnam Co., Ltd.

合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川

合同会社アール・アンド・ケイ

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池

Shangri-La Kyoto Nihojo特定目的会社

合同会社りょうぜん開発

合同会社サムティブリッジワン

合同会社ホテルセンチュリー21広島

株式会社ネスタリゾート神戸

株式会社プロパティエ

合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山

合同会社エス・ホテルオペレーションズ羽田

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山について、重要性が増したことにより当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

合同会社エス・ホテルオペレーションズ羽田は新規設立により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

前連結会計年度において連結子会社であった合同会社S I 開発、一般社団法人エス・ホテルオペレーションズは、清算終了により、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社名

サムティ・ジャパンホテル投資法人

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社1社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 1社

持分法適用関連会社の名称

ウェルス・マネジメント株式会社

(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社の名称

サムティ・ジャパンホテル投資法人

持分法の適用の範囲から除いた理由

持分法を適用しない非連結子会社の当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 持分法の適用の手続について特に記載すべき事項

持分法適用会社であるウェルス・マネジメント株式会社は、決算日が連結決算日と異なるため、直近の四半期決算を基にした仮決算により作成した財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日	
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.	9月30日	(注) 1
S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY	9月30日	(注) 2
Samty Vietnam Co., Ltd.	9月30日	(注) 1
合同会社アール・アンド・ケイ	12月31日	(注) 2
Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社	12月31日	(注) 2
合同会社りょうぜん開発	3月31日	(注) 2

(注) 1 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(注) 2 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

③ 棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～71年

信託建物 33～45年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

④ 長期前払費用

均等償却を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費 3年間にわたり均等償却をしております。

社債発行費 社債の償還までの期間にわたり均等償却をしております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用の発生に備えるため、株主優待制度の利用実績に基づき、将来利用される株主優待制度に対する見積額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額から中小企業退職金共済制度による給付額を控除した額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

不動産開発事業においては、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産ソリューション事業においては、収益不動産等の取得・再生・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

海外事業においては、海外において分譲住宅販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産賃貸事業においては、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

ホテル賃貸・運営事業においては、ホテルの賃貸及び運営管理を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

不動産管理事業においては、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客に対して不動産を引き渡す義務等については、契約に定められた引渡時点に収益を認識しております。一方、サービス提供義務については、一定の期間にわたり充足される履行義務であり、サービスの提供に応じて収益を認識しております。但し、一部の契約においては、取引条件に基づき当該サービスの提供が完了した一時時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

なお、不動産開発事業における特定目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に従い収益を認識しております。また、不動産賃貸に係る履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に従い収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

20年間の定額法により償却しております。ただし、金額に重要性が乏しいものについては発生時に一括償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に満期日の到来する短期的な投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

販売用不動産に係る控除対象外消費税等は、取得原価に算入しております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用(投資その他の資産のその他)として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」及び固定負債の「長期借入金」に含めて表示しておりました「ノンリコース長期借入金」は、当連結会計年度において金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた4,672百万円は、「預け金」22百万円、「その他」4,649百万円として、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた188,769百万円は、「長期借入金」162,999百万円、「ノンリコース長期借入金」25,770百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「長期借入れによる収入」に含めていた「ノンリコース長期借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」に含めていた「ノンリコース長期借入金の返済による支出」は、当連結会計年度において、今後金額的重要性が増すと判断したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

この結果、前連結会計年度の「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「長期借入れによる収入」に表示していた121,602百万円は、「長期借入れによる収入」112,232百万円、「ノンリコース長期借入れによる収入」9,370百万円として組み替えております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ41,895百万円を振替えております。

(連結損益計算書関係)

特別調査費用等

2023年1月16日付で公表いたしました「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	46,002	45,285
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△373	△408
使途制限付信託預金	△573	△720
引出制限付預金	△1,951	△22
現金及び現金同等物	43,104	44,133

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「不動産開発事業」、「不動産ソリューション事業」、「海外事業」、「不動産賃貸事業」、「ホテル賃貸・運営事業」及び「不動産管理事業」を報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。「不動産ソリューション事業」は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。「海外事業」は、海外における投資、住宅分譲事業を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸を行っております。「ホテル賃貸・運営事業」は、ホテルの賃貸及び運営管理を行っております。「不動産管理事業」は、マンション、オフィスビル、商業施設等の管理を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益又は損失(△)は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	73,488	28,656	7,463	8,704	6,348	3,808	128,470
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	△55	1,385	1,330
計	73,488	28,656	7,463	8,704	6,293	5,193	129,801
セグメント利益 又は損失(△)	15,637	3,928	△593	4,168	△2,742	775	21,174
セグメント資産	95,999	59,447	13,193	94,144	59,051	4,168	326,004
その他の項目							
減価償却費	—	15	36	883	168	67	1,172
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	2	25,707	13,838	245	39,794

	合計	調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
売上高			
外部顧客への売上高	128,470	—	128,470
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,330	△1,330	—
計	129,801	△1,330	128,470
セグメント利益 又は損失(△)	21,174	△7,090	14,083
セグメント資産	326,004	87,589	413,594
その他の項目			
減価償却費	1,172	160	1,332
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	39,794	514	40,308

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△7,090百万円は、セグメント間取引消去△251百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△6,838百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額87,589百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失(△)及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	102,627	53,523	16,640	8,679	12,987	4,202	198,660
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	33	2,498	2,532
計	102,627	53,523	16,640	8,679	13,020	6,700	201,192
セグメント利益 又は損失(△)	16,193	6,554	1,237	4,020	△1,086	476	27,395
セグメント資産	108,119	69,031	15,986	55,031	63,396	4,697	316,264
その他の項目							
減価償却費	—	—	49	607	295	97	1,049
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	20	7,231	335	185	7,774

	合計	調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
売上高			
外部顧客への売上高	198,660	—	198,660
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	2,532	△2,532	—
計	201,192	△2,532	198,660
セグメント利益 又は損失(△)	27,395	△7,861	19,533
セグメント資産	316,264	97,165	413,429
その他の項目			
減価償却費	1,049	192	1,242
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	7,774	401	8,175

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△7,861百万円は、セグメント間取引消去△62百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△7,799百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額97,165百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失(△)及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
1株当たり純資産額	2,123円10銭	1株当たり純資産額	2,265円72銭
1株当たり当期純利益金額	233円68銭	1株当たり当期純利益金額	221円44銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	213円67銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	201円78銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	110,395	111,114
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円) (うち非支配株主持分)(百万円)	11,624 (11,624)	5,569 (5,569)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	98,771	105,544
期末の普通株式の数(株)	46,522,082	46,583,209

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	10,866	10,306
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	10,866	10,306
普通株式の期中平均株式数(株)	46,499,903	46,542,623
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	4,354,452	4,535,319
(うち新株予約権付社債)(株)	(4,354,452)	(4,535,319)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	—	—

(重要な後発事象)

(匿名組合出資持分取得による企業結合)

当社は、2023年12月13日開催の取締役会において、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランド、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する合同会社東山閣（以下「本GK」といいます。）に対し追加での匿名組合出資を行い、本GKを連結子会社化することを決議いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：合同会社東山閣

事業の内容：1. 不動産の取得、開発、保有、賃貸及び管理
2. 不動産信託受益権その他有価証券の取得、保有および処分
3. 当社が取得した株式の発行会社に対する金銭の貸付け
4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の業務

② 企業結合を行った主な理由

2021年1月に策定した新中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」において、ホテルの需要回復後のマーケットを見据え、厳選した投資を継続することを重点戦略として掲げています。

「シックスセンス京都」は、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランドであり、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する本GKに対し追加での匿名組合出資を行い、帰属利益を享受することで当社グループの安定性、収益力の強化に寄与し、当社グループの企業価値の向上に資するものと考えております。

③ 企業結合日

2023年12月14日

④ 企業結合の法的方式

匿名組合出資持分の取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した出資比率

取得前の出資比率38.5%

取得後の出資比率51.4%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として匿名組合出資持分を取得したためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

守秘義務があることから非開示とさせていただきます。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

(株式取得による企業結合)

当社は、2023年12月20日開催の取締役会において、当社子会社である SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. の子会社 S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY (以下、「S-VIN」) を通じ、S-VIN 2 VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY (以下、「S-VIN 2」) の株式を取得して子会社化(当社の孫会社化)することについて決議し、2023年12月25日付で株式譲渡契約を締結し、2023年12月28日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：S-VIN 2 VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

事業の内容：不動産開発

② 企業結合を行った主な理由

ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと同国ホーチミン市において共同して分譲住宅事業(以下、「本プロジェクト」)を実施するにあたり、当社子会社のS-VINを通じ、S-VIN 2の株式の99.74%を取得することで本プロジェクトを主導しようとするものであります。

③ 企業結合日

2023年12月28日

④ 企業結合の法的方式

株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した議決権比率

取得後の議決権比率 99.74%

ただし、取得企業であるS-VINにかかる当社の議決権比率(間接保有)は90.0%であります。

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

S-VINが現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 現金 3,891,976百万VND

取得原価 3,891,976百万VND

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。