



2026 年 2 月 25 日

※本文件內容於 2026 年 2 月 27 日就第 23 頁(2)目前已發行股份數及潛在股份數狀況(截至 2025 年 2 月 25 日)之已發行股份數進行修正。

各位

公司名稱	Sun Frontier 不動產株式會社
公司代表	代表 董事長 齋藤清一 (證券代碼：8934 東證 Prime)
諮詢窗口	高階執行董事 經營企劃部長 平原健志 (TEL：+81-3-5521-1551)

### 關於與伊藤忠商事株式會社之資本業務合作、發行第三人認購新股 以及主要股東異動之通知

本公司已於本日召開董事會決議如下，即本公司將與伊藤忠商事株式會社(下稱「伊藤忠商事」)簽訂有關資本業務合作(下稱「本資本業務合作」)契約(下稱「本資本業務合作契約」)，以及對伊藤忠商事發行第三人認購新股(下稱「本第三人認購增資」)，謹此通知。

另伊藤忠商事預計將因本第三人認購增資而成為本公司主要股東，就此一併通知。

此外，如同本公司本日發布之「關於伊藤忠商事株式會社百分之百子公司 SI 株式會社對本公司股份實施公開收購之意見聲明通知」所載，本公司於本日召開之董事會也一併決議，對於本第三人認購增資之擬發行對象即伊藤忠商事之百分之百子公司 SI 株式會社(下稱「公開收購人」，與伊藤忠商事合稱「公開收購人等」。另依公開收購人等表示，公開收購人預計於本公開收購(定義如下)之收購等期間(下稱「公開收購期間」)末日之翌日起至交割開始日止之期間內，將公司組織形態由株式會社變更為合同會社。)就本公司普通股(下稱「本公司股份」)依據金融商品交易法(昭和 23 年法律第 25 號，包含後續修法內容)及相關法令規定實施之公開收購(下稱「本公開收購」，與本第三人認購增資及本資本業務合作一併稱為「本交易」)表示同意之意見，以及交由本公司股東自行判斷是否於本公開收購中參與應賣。

#### I. 本資本業務合作之概要

##### 1. 本資本業務合作之目的及理由等

###### (1) 本資本業務合作之目的及理由

伊藤忠商事表示，其普通股於 1950 年 7 月在原株式會社大阪證券交易所及東京證券交易所上市。據稱，伊藤忠商事為伊藤忠集團(由伊藤忠商事及其 186 家子公司與 78 家關聯企業(截至 2025 年 9 月 30 日)所組成之集團。以下同。)之一員，透過全球網絡，由紡織公司、機械公司、金屬公司、能源・化學品公司、糧油食品公司、生活資材・住居公司、信息・金融公司及第八公司(註 1)(註 2)所組成，為向大眾提供生活所需的各種產品與服務，事業領域

涵蓋從原料等上游產業至零售等下游事業之完整產業鏈，以推展多角化經營。

其中，生活資材・住居公司由「生活資材・物流部門」及「建設・不動產部門」所組成，「生活資材・物流部門」經營北美建材、紙漿、移動出行、物資、3PL(註 3)、國際物流等業務，而「建設・不動產部門」經營木材與住宅建材的建設建材事業、住宅與物流設施等不動產開發事業、不動產營運與建築物管理營運事業。據稱該公司認為可透過兩部門各自的綜合實力與全球網絡，持續為社會創造嶄新價值，致力實現豐裕的居住生活，同時為提升伊藤忠商事企業價值作出貢獻。

另公開收購人係以透過本公開收購取得並持有本公司股份為主要目的，於 2026 年 1 月 29 日由伊藤忠商事全額出資設立之 SI 株式會社，從在本公開收購及本第三人認購增資實施後，可確保今後之資本政策彈性的觀點出發，伊藤忠商事係以公開收購人作為本公開收購的實施主體。惟於本公開收購及本第三人認購增資實施後，是否追加取得本公司之股份，目前尚屬未定。在本公開收購及本第三人認購增資實施後，公開收購人等將重新就追加取得本公司股份之可能性進行檢討，但據了解目前就其時期及條件等，尚未開始進行檢討。

- (註 1) 據悉所謂「公司(company)」係指伊藤忠商事內部為增強將事業部門之獨立性將其視為一獨立之公司組織。透過將經營資源與權限分配予各公司，使各公司得自行負責實施迅速靈活的經營策略，推展對應於各領域需求之事業。
- (註 2) 據悉第八公司係與在其他七個公司合作之下，充分運用尤其是在生活消費領域具備優勢之伊藤忠商事的多元業務基礎，加速推動跨產業融合與公司間之橫向合作，透過因應市場及消費者需求之「市場導向思維模式」創造新事業並開拓客戶之組織。
- (註 3) 據悉所謂 3PL (Third Party Logistics)，係指由第三方企業受託承辦客戶之整體物流業務，並就物流效率化提出規畫之業務模式。依相關說明，伊藤忠商事於日本國內物流服務業務中，提供包括多樣之商品庫存保管、通關作業、品質檢查及流通加工作業等各項物流功能，並透過物流據點之重新檢討與整合，以因應並解決根本性之物流課題等，提供遍及各領域之服務。

而本公司係於 1999 年 4 月以商用不動產之買賣仲介、租賃仲介及管理為事業目的所設立(設立時公司名稱為「株式會社 Sun Frontier」)，並於 2000 年 11 月更名為目前公司名稱。其後於 2004 年 12 月在 JASDAQ 證券交易所上市，2007 年 2 月轉至東京證券交易所市場第一部上市，並因應 2022 年 4 月東京證券交易所市場分級調整，現於東京證券交易所 Prime 市場掛牌交易。

本公司自 1999 年創業以來，便將「利他」(=對他人充滿關愛體諒之心。在「窮盡一生幫助他人」之價值觀下，全體員工以關懷體諒之心相互協力、誠摯投入工作並貢獻社會之想法)作為社訓，致力於實踐「守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，同時秉持共同創造的精神，為人類及社會的發展做出貢獻，以實現社會永續發展」之經營理念而持續推動各項事業。截至本日，本公司集團(係由本公司及 39 家子公司所組成之企業集團。以下同。)事業係由透過對於現有不動產的再生和運用以營造街區為目標的「不動產再生事業」和「不

動產服務事業」、促進地區振興的「飯店・觀光事業」，以及涵蓋海外開發、營運事業和建設事業等的「其他事業」四個部門所構成。

本公司認為，作為創始事業的「不動產再生事業」在環境和經濟方面具有高度社會意義，透過不拆除既有建築物而加以活化與整修，可減少營建廢棄物之產生並促進資源之有效利用，於環境面向上具有其重要意義；同時，針對因老舊或使用率下降而未能充分運用之不動產進行再生，提高其經濟價值，並藉由不動產之有效利用創造附加價值，於經濟面向上亦具有一定之社會意義。本公司認為，於此類不動產再生事業中，相較於其他具競爭關係之公司，正發展出具差異化的事業模式。

而另一方面擔任平台功能的「不動產服務事業」則透過持續向不動產業主及承租人提供物業管理、租賃及買賣仲介等服務，在中長期得以擴大並強化其客戶基礎，本公司認為，透過上述各項服務，已發揮持續累積與匯聚與不動產相關之資訊與交易機會之基礎功能。

並且透過以該等客戶為基礎所取得之物件資訊及租戶需求資訊，運用於「不動產再生事業」之同時，就在「不動產再生事業」中所取得並完成再生之物件，亦得於「不動產服務事業」中提供物業管理及招租等服務之觀點而言，於兩大事業之間亦具有顯著之相乘效果。

本公司認為，透過整合推動上述「不動產再生事業」及「不動產服務事業」，在以國內既有不動產為對象之再生事業領域中，已於較早階段即展開涵蓋取得、再生及營運之一體化經營模式。此外，本公司為在客戶進駐前即完成室內裝修及設備配置之「Set-up Office」之開創者之一，且就代表再生概念之「リプランニング（重新規劃）」一詞完成商標註冊，基於上述事項，本公司認為已於既有不動產再生事業中建立先驅性之市場定位。透過此等事業布局，本公司認為，不僅得以擴展既有事業，亦得以對相關新興周邊事業進行縝密而大膽之投資。

此外，在從事飯店開發與營運事業的「飯店・觀光事業」中，本公司係透過活用地資源進行飯店之開發與營運，致力於維持與創造在地就業機會、提升觀光資源價值等，並將該事業定位為有助於促進地方經濟活絡之事業。於此基礎上，以本公司「自行在日本全國各地開發飯店，經過一定期間營運後，出售不動產以獲取開發利益，並透過售後回租方式繼續經營飯店而獲取營運收入」之收益模式推展事業。再者，透過 M&A 取得現有飯店及專注於以受託及租賃方式經營之案例亦日益增加，本公司正運用上述多元手法，積極擴展營運飯店網絡。

於此情形下，本公司集團在 2013 年提出了「10 年營收 10 倍成長」之目標(2013 年 3 月會計年度的營業收入約 106 億日圓，經常利益約 20 億日圓)，並於本次以 2025 年 3 月會計年度為最終年度之中期經營計畫中，分別達成了營業收入約 1,031 億日圓、經常利益約 204 億日圓之各項目標，並持續尋求能加速更進一步躍進之契機。為維持本公司集團企業文化與獨特性之同時，透過實踐經營理念解決社會課題，以提升本公司集團的企業價值，本公司也將策略聯盟視為有效的選項之一進行評估。

在此背景下，伊藤忠商事表示其自以往即長期推動與預期可產生綜效之企業的資本業務合作，尤其在建設與不動產業界，以①建構營造業策略聯盟(註 4)、②實現安心安全與脫碳

社會、③以循環型不動產事業模式(註 5)之合作、④擴大客戶基礎與提升競爭力，作為基本方針。透過建構從上游(建材)至下游(不動產)的完整價值鏈，加強建設、不動產領域之優質企業間之策略聯盟關係，並已致力於因應 SDGs 及國土韌性強化等社會課題。具體而言，伊藤忠商事於 2021 年 12 月開始與西松建設株式會社進行資本業務合作，於不動產開發事業、工程發包及資材、設備採購等領域加深合作關係，並於 2023 年 5 月透過與 Oriental Shiraishi Corporation 進行資本業務合作，共同推動橋梁事業及預力混凝土技術的公私協力事業，致力貢獻於社會基礎建設。

(註 4) 所謂「營造業策略聯盟」，係指透過對西松建設株式會社及 Oriental Shiraishi Corporation 之出資等，與具備解決施工現場課題之技術及工法之優良建設企業群建立營造業策略聯盟，從而推動營造產業之人力精簡、效率化及數位轉型 (DX 化)。

(註 5) 所謂「循環型不動產事業模式」，係指透過對不動產開發、收益型不動產之投資與運用，建構並擴充其價值鏈之經營模式。

伊藤忠商事表示，透過上述強化策略聯盟合作措施，得以於住宅、物流設施、辦公大樓等資產類別中，提供從資材供應、施工、土地收購、開發、管理與招租到營運的一條龍服務。然有鑑於日本國內新建開發成本飆升及人力短缺導致建設資源枯竭之影響，其亦認知到在既有業務領域中，提升獲利能力之空間仍存在課題。在尋找得以替代現有業務領域的提升收益之新契機時，伊藤忠商事將其目光鎖定在既有不動產翻新之領域。尤其在國內不動產市場規模最大的資產類別即辦公大樓市場中，礙於土地取得難度及人力短缺導致工期延長等因素，東京都心地區與地方主要都市圈的新建辦公大樓之供應日趨有限，但同時卻有大量屋齡較高的辦公大樓存量，因此伊藤忠商事認為將以往本應作為新建開發用地而拆除重建的辦公大樓加以翻新，既能減輕環境負擔，亦可成為維持供應的有效手段。伊藤忠商事並表示其認為，解決該等社會與市場課題正是擴大潛在收益的關鍵，因而有意加強於不動產翻新領域之策略聯盟布局。

在此背景下，伊藤忠商事於 2025 年 2 月中旬透過大和證券株式會社(下稱「大和證券」)發現其與本公司作為策略性合作夥伴之合作可能性，並經由大和證券確認，雙方均具有就此進行初步協商之意願。據了解伊藤忠商事希望在國內住宅及物流不動產開發事業中所建立的穩固基礎上，開拓不動產翻新領域作為其新的成長支柱，因此，伊藤忠商事認為具有不動產再生事業優勢的本公司將成為其拓展翻新領域事業的合作夥伴候選人。於 2025 年 3 月中旬，本公司與伊藤忠商事進行首次協商，對伊藤忠商事提出認購第三人認購增資發行新股之提案。其後，本公司與伊藤忠商事間確認彼此的業務性質及事業發展方向一致，為摸索建立包含本交易在內之策略性合作夥伴關係之可能性，已按各事業領域分別多次召開為就與伊藤忠商事具體合作可能性進行檢討之分科會等，與伊藤忠商事開始進行具體協商與研議。

於 2025 年 2 月，本公司透過大和證券接獲伊藤忠商事表示就該策略性合作夥伴事宜有意進行協商之洽詢，因此，本公司於 2025 年 2 月中旬為與伊藤忠商事進行協商與研議，分

別委任獨立於公開收購人等、本公司及本應賣合意股東 AAGS S5,L.P.(下稱「本應賣合意股東」)之大和證券擔任財務顧問，以及森・濱田松本法律事務所外國法共同事業(下稱「森・濱田松本法律事務所」)擔任法律顧問，建立為協商及研議包含本交易在內之合作夥伴關係。

本公司鑑於未來業務發展，特別是在「不動產再生事業」及「飯店・觀光事業」，隨著案件規模擴大及業務領域延伸，預期將持續產生用地取得及建設工程費等資金需求，因此認為，相較於單純透過市場引入資本參與，與能自中長期觀點支持本公司事業成長之策略性合作夥伴透過第三人認購增資建立穩定之資本關係，較能於因應本公司資金籌措需求之同時，穩健掌握業務機會，爰形成上述判斷。其後，本公司兼顧第三人認購增資對於少數股東之可能影響，並綜合考量本公司具體業務機會及資金需求，認為於必要範圍內採行該等方式具備合理性，遂向伊藤忠商事表示，作為建立雙方合作夥伴關係之手段，本公司認為本第三人認購為較為理想的方案。此外，伊藤忠商事也於 2025 年 6 月 4 日，為與本公司進行協商與研議，分別委任獨立於本公司及本應賣合意股東之西村朝日法律事務所・外國法共同事業擔任法律顧問，並於 2025 年 10 月 3 日委任獨立於公開收購人等、本公司及本應賣合意股東之株式會社 KPMG FAS(下稱「KPMG」)擔任獨立專家，建立為協商及研議包含本交易在內之合作夥伴關係。

在與伊藤忠商事 2025 年 3 月中旬進行初次面會的協商過程中，本公司提出為擴展包含大型案件在內之既有辦公大樓事業及推動本公司旗下連鎖飯店發展所需之資金需求。據稱，伊藤忠商事認為，本公司在持續拓展事業領域的過程中資金需求旺盛，且本公司強化財務健全性以確保未來具備足以支應該等資金需求之手頭資金流動性及追加融資能力，將可提高本公司事業穩定經營之可能性，進而增加伊藤忠商事穩定取得本公司股利收入之可能性。此外，亦可極力排除因本公司財務健全性受損而致伊藤忠商事與本公司間之合作受阻的風險，從而期待今後穩定享有合作所帶來之效果，亦將有助於提升伊藤忠商事之企業價值。因此，經審慎評估後，伊藤忠商事表示作為實現雙方所追求之成長策略，因應本公司資金需求之同時，建構與本公司之間穩固資本關係之手段，決定以認購本公司第三人認購增資之方針開始進行評估。

此外，據悉伊藤忠商事在與本公司就第三人認購增資中發行新股數量等條件進行協商之同時，亦已按各事業領域分別多次召開為就與本公司之間具體合作可能性進行檢討之分科會等。據了解其後並於 2025 年 9 月上旬經由本公司介紹，認識持有本附新股認購權證之公司債的重要關係人即本應賣合意股東，而獲得與本應賣合意股東進行初步協商，探討伊藤忠商事與本公司建立業務合作關係的可能性之機會。其後，伊藤忠商事在與本公司進行協商與研議的同時，亦持續與本應賣合意股東進行多次初步協商，摸索伊藤忠商事與本公司業務合作之方式、業務合作可能產生的綜效以及就包含伊藤忠商事透過行使本應賣合意股東所持有之本附新股認購權證之公司債所附新股認購權證，以取得本公司股份，以及由伊藤忠商事認購本第三人認購增資所發行之新股等方式對本公司進行資本投資之具體方法，雙方已進行多次之協議。伊藤忠商事經與本公司及本應賣合意股東分別進行協商與研議後，由於認為自本應

賣合意股東取得本公司股份之可能性較低，且已確認本公司資金需求旺盛，遂認為以認購本公司第三人認購增資所發行之新股為契機與本公司建立合作關係有助於提升伊藤忠商事及本公司之企業價值，因此開始就該合作夥伴關係建立事宜與本公司進行正式協商，並於 2025 年 10 月 1 日向本公司提出提案書(下稱「意向表明書」)，其記載內容包含：(i)伊藤忠商事擬認購本公司實施之第三人認購增資；(ii)伊藤忠商事表示有意取得本公司股份，使其在假設其所持有之本附新股認購權證之公司債所附全部新股認購權證均已行使的情況下，其所持有之本公司表決權比例將為 20.0%。；(iii)建立合作夥伴關係之合作方案。

對此，本公司已向伊藤忠商事回覆，就洽伊藤忠商事第三人認購增資事宜，考量因大規模之第三人認購增資對本公司少數股東造成之影響，認為有必要審慎評估增資金額之必要性與相當性。

此外，在上述情況下，據稱伊藤忠商事於同年 10 月中旬接獲本應賣合意股東之洽詢表示，若可判斷對本應賣股東具經濟合理性時，其有意轉讓其所持有之本附新股認購權證之公司債所附新股認購權證標的股份數量中之一部。其後本公司於 2025 年 10 月 20 日基於伊藤忠商事所提出之意向表明書內容，向伊藤忠商事表示：在實踐本公司創業以來淬鍊之經營理念之同時，希望伊藤忠商事尊重本公司創業以來之經營自主性；並為維持作為上市公司之獨立性，希望能穩定確保達東京證券交易所 Prime 市場上市維持基準所要求之在外流通比率 35%得以穩定維持，且希望盡可能維持較高之在外流通比率之想法；此外，本公司要求：就第三人認購增資所致之稀釋程度，應控制在不會構成達到東京證券交易所所有價證券上市規則第 432 條所定需取得獨立第三方意見或需辦理確認股東意願之程序之 25%以上稀釋水準以下，並在考量對既有股東之稀釋影響後，將新股發行數量控制在滿足資金需求所需之最低限度。基上所述，伊藤忠商事考量本應賣合意股東之意願及本公司之要求等，為開始就包含取得本公司股份（包括本應賣合意股份）在內之相關交易架構進行協商，於同年 10 月下旬，已向本應賣合意股東傳達伊藤忠商事對取得包括本應賣合意股份在內之本公司股份具有興趣之意願。

本公司於 2025 年 12 月 16 日接獲伊藤忠商事之提案，伊藤忠商事表示，基於希望與本公司建立更緊密的資本關係，並綜合考量本公司要求及上述本應賣合意股東所表達之出售意願等因素，在強化本公司財務健全性並滿足本公司資金需求之同時，兼顧對本公司股份稀釋之影響並得以取得構築與本公司更為緊密資本關係所必要之股份，爰除本應賣合意股東外，亦確保自本公司之其他股東廣泛取得本公司股份之機會，為此擬採取以公開收購與第三人認購增資相結合之方式作為具體方式。其後，據稱伊藤忠商事於 2025 年 12 月 25 日，就以上述架構為前提之交易，為與本公司進行協商，遂委任獨立於公開收購人等、本公司及本應賣合意股東之野村證券株式會社擔任財務顧問。此後，據稱伊藤忠商事與本公司之間，已就資本業務合作細節、結合公開收購及第三人認購增資的方案架構，以及第三人認購增資中所擬認購之股份數量等事項進行審慎協商與研議。

本公司已審慎評估上述提案。本公司認為，本第三人認購增資之擬發行對象，即世界知名之綜合商社、非財閥系之伊藤忠商事及其集團，不僅擁有豐富的優秀人才，更建立了以非資源事業之優勢為特徵的穩定收益基礎，具備拓展新事業之豐富經驗，且以卓越品牌影響力與多元事業組合著稱。本公司認為，將此廣泛之網絡與豐富的資訊及資金實力，與本公司集團之差異化優勢，即商品製造競爭力以及溫馨服務結合，將可期待倍增商業機會，創造雙方集團之相乘效果。本公司認為，特別是在事業層面，本公司集團擁有專注於翻新與活用東京都心5區(千代田區、中央區、港區、澀谷區、新宿區)的中小型辦公大樓之一條龍式的服務優勢，而伊藤忠集團擁有以首都圈及京都、大阪、神戶地區為中心進行住宅開發與管理之優勢，以及開發及管理大型辦公大樓、商業設施、物流設施等大規模物件開發及管理之實績。此外，伊藤忠商事之企業理念「三方有利」係重視不僅對交易對象及客戶，亦對整體社會提供價值之想法，其旨在實現所有關係人之利益之理念，強調對他人之貢獻之姿態，與本公司集團社訓「利他」之方向一致，故本公司認為，雙方之企業文化具備相似性與親切感。本公司認為，特別是藉由善用伊藤忠集團擁有之豐沛資金實力、廣泛的國內外網絡、資材設備的穩定採購能力、綜合營造公司的高度專業能力，以及在商業、物流及住宅大樓領域累積的豐富經驗與卓越實績等優勢，將能以都心辦公大樓之再生事業等「不動產再生事業」業務為核心，進一步擴展事業版圖。

其次，由於本公司集團與伊藤忠集團在既有領域上幾乎沒有重疊，反而是具有互補關係，故可望透過進行「2.本資本業務合作之內容等 (1)業務合作之內容」所載之業務合作，提高雙方公司競爭力，同時藉由善用伊藤忠集團擁有之上述優勢，以「不動產再生事業」及「飯店・觀光事業」為核心，進一步提升本公司集團之企業價值，因此決定進行業務合作。

本公司為持續提升企業價值，仍有必要持續推動新建飯店之開發，目前也正如下列「II 發行第三人認購新股 3.籌資之金額、用途及預計支出時期 (2)籌資之具體用途 ①伴隨新建飯店開發相關之不動產取得、建設工程投資」所載，本公司正持續進行飯店開發。擬將本第三人認購增資所募集資金之一部分，充作新建飯店開發所需之不動產取得費用及飯店建設工程費等，以期進一步擴大事業規模。具體而言，除2027年3月會計年度預計開幕之飯店(愛媛縣松山市、熊本縣大津町、栃木縣宇都宮市、青森縣六所村、愛知縣豐川市、山形縣酒田市、秋田縣秋田市、沖繩縣名護市)外，亦包括於東京都東銀座、長野縣輕井澤町、神奈川縣箱根町、靜岡縣熱海市、山梨縣富士河口湖町、沖繩縣石垣市等地區預計推動之飯店開發計畫，預計將支應相關費用約60億日圓。

此外，本公司亦將積極投入都心辦公大樓再生事業，並已於近期持續推動相關專案。未來將基於與伊藤忠商事之業務合作，作為雙方共同事業之一環，進一步擴大都心辦公大樓再生事業之規模。就該等土地取得及建設工程費等仍有資金需求，惟擬在推動業務合作之同時，併同實施本第三人認購增資，並以所募集資金之一部分(約68億日圓)充作前開資金需求。藉此，除可進一步擴大都心辦公大樓再生事業之規模外，亦得使與伊藤忠商事之業務合作更能具體且有效地推進。

本業務合作是將雙方集團優勢予以最大化之有效措施，而本第三人認購增資也可因應本公司因包含本資本業務合作在內所生之籌資需求，故本公司認為將有助於提升本公司中長期

企業價值以及增加股東價值。

綜上所述，本公司認為本第三人認購增資，係為了因應本次資本業務合作對本公司所產生的資金需求，有助於提升本公司中長期的企業價值及增進股東價值，同時，本公司判斷在本第三人認購增資之外，併同進行本公開收購，使伊藤忠商事能與本公司建立更緊密的資本關係，將有利於實現前述資本業務合作之目的，並得以建構兩家公司間更穩固之合作關係，進而達成進一步提升本公司企業價值與增進股東價值之目標。

此外，關於本公開收購中本公司股份每股之收購價格（下稱「本公開收購價格」），本公司已接獲伊藤忠商事通知，稱其已於2026年2月24日向本應賣合意股東傳達擬將本公開收購價格定為2,800日圓，並於同日與本應賣合意股東達成價格合意。除預計本應賣合意股東所持有之本附新股認購權證之公司債所附認購權證之部分標的股份將參與應賣外，伊藤忠商事判斷該價格水準亦可吸引本公司少數股東一定程度之應賣意願，故在以本日召開之伊藤忠商事董事會決議為最終決策前提下，向本公司口頭通知本公開收購價格為2,800日圓。對此，本公司參考大和證券及森·濱田松本法律事務所之建議，針對伊藤忠商事所通知之本公開收購價格，就本公開收購是否有助於提升本公司企業價值與股東價值，以及是否顧及少數股東利益保護等觀點進行了審慎評估。經評估後認為：(i) 本公開收購價格為2,800日圓，該價格高於本公司股票於最近18年來的收盤最高價2,571日圓（2026年2月19日），因此可認為該價格不會使於市場上取得本公司股票的股東遭受經濟上的不利益，(ii) 就有意出售本公司股份之本公司少數股東，已可評價為確保以公允價格出售之機會（此外，雖應賣股份等總數超過預定收購數量上限而可能須依同一比例分配方式進行交割，然即便如此，有意出售本公司股份之少數股東，基本上仍可透過本公開收購，出售其持有之部分本公司股份，此外，關於未能於本公開收購出售的剩餘本公司股份，因公開收購人於本公開收購完成後將繼續維持本公司股票之上市狀態，若股東仍有意出售，則亦有機會於東京證券交易所Prime市場出售。反之，若繼續持有，則有機會享有因本公司與伊藤忠商事實施各項措施而提升本公司企業價值所生之利益），以及(iii) 公開收購人等於本公開收購完成後仍維持本公司股份之上市狀態，對於無意出售本公司股份之本公司少數股東而言，可選擇於本交易完成後仍持續持有本公司股份。從中長期之觀點而言，透過本公司與伊藤忠商事實施之措施所帶來之本公司企業價值提升，預期因此所獲利益將超越因本第三人認購增資所致之本公司股權稀釋的不利影響。因此，本公司認定本交易已充分顧及少數股東之利益保護，並已於同日回覆公開收購人，同意以2,800日圓作為本公開收購價格，惟最終決策須以本日召開之本公司董事會決議為準。其後，據悉伊藤忠商事已於本日召開之董事會中，向本公司傳達其已決定將本公開收購價格定為2,800日圓。對此，本公司已再次回覆表示同意。

另有鑑於本資本業務合作契約中已規定若干須取得事前同意之事項，相較於單獨經營公司時，有可能會放慢決策速度，然本公司認為在構築更為緊密之資本關係後，與伊藤忠商事共同推動上述合作措施，其所帶來的企業價值提升及股東價值增長之效益將遠大於上述可能之不利影響。關於本資本業務合作契約中事前同意事項之詳細內容，請參閱下文「二、本資本業務合作之內容等（3）本資本業務合作契約中之重要約定（己）事前同意事項」。

經上述評估後，本公司認為透過本公開收購使本公司成為伊藤忠商事之權益法適用關聯企業，並進一步推動上述合作措施，有助於提升本公司中長期企業價值及增進股東權益，並考量本公開收購價格已充分考量少數股東權益保障，爰於本日召開之董事會決議表明同意本公開收購。

此外，本公開收購完成後設有收購上限，且預計完成公開收購後仍維持本公司股票上市狀態，因此對全體股東而言，於本公開收購完成後持有本公司股份亦具有充分合理性，爰本公司一併決議，交由本公司股東自行判斷是否於本公開收購中參與應賣。

另，關於本公開收購之詳細內容，請參閱本公司於本日發布之「關於伊藤忠商事株式會社百分之百子公司SI株式會社對本公司股份實施公開收購之意見聲明通知」。

## (2)選擇以第三人增資認購作為籌資方法之理由

本公司為確保進一步的事業擴張及提升獲利能力所需之資金，經評估多種籌資方案後，基於下列理由，達成以第三人認購之方法發行普通股為最恰當之籌資方式的結論。

- ① 透過間接金融(向銀行借款)之籌資以及包含可轉換公司債型之附新股認購權證之公司債在內之公司債方式進行籌資，皆為增加負債之籌資方式，將導致自有資本比率下降，不利於維持與強化本公司之財務體質。
- ② 透過募集增資及洽原有股東認購、股東可轉讓新股認購權證(Rights Offering)進行籌資，其所需之時間及成本往往較為冗長且高昂，且因未伴隨有助於提升中長期企業價值及股東價值之資本業務合作，因而被認為可能會對股價產生直接衝擊。
- ③ 透過新股認購權證進行籌資，可能因於發行時未能籌得所需資金，且可能因股價波動影響致無法達成原先預期之籌資目標，或實際籌措之金額可能低於原先預期之金額。

此外，雖本第三人認購增資將會一定程度稀釋本公司之股份價值，惟如前所述，本公司判斷本交易將有助於提升本公司之企業價值及增加股東價值，其結果將有助於提升既有股東之整體利益。

## 2.本資本業務合作之內容等

### (1)業務合作之內容

本公司與伊藤忠商事為追求雙方當事人事業上之綜效，將以下列事項為核心實施業務合作。於本次業務合作中，本公司集團將在商業上合理可行的範圍內優先向伊藤忠商事集團提供不動產開發等機會，另一方面，伊藤忠商事集團計畫將就多元資產類型之新開發案件在商業上合理可行的範圍內向本公司集團提供協助等。另外，為了協商業務合作之研議與執行，將設置由本公司及伊藤忠商事指派人員組成之合作推進委員會。

- 善用本公司於重新規劃事業(註 1)領域中所具備之專門技術與經驗，結合伊藤忠商事所具備之集團網絡與資金實力，拓展投資機會(包括共同推動本公司過往尚未能涉足

之規模及地區之不動產物件取得、再生及開發等案件)。

- 透過善用本公司於飯店事業之開發及營運之專門技術與伊藤忠商事於多元資產類型開發實績與不動產價值鏈優勢，使雙方相互功能得以有效發揮之角色分擔，以增加飯店據點拓展之機會。
- 善用雙方當事人各自擁有之資訊網絡，為有效率且多層次地搜尋作為收購標的之不動產而進行合作。
- 透過善用伊藤忠商事具備之供應商及批發功能，促進本公司於重新規劃及開發事業中之資材設備採購之效率。
- 透過雙方當事人於不動產管理及營運功能之相互補足，實現對客戶更廣泛之接觸，並擴大案件承接機會。
- 由雙方當事人共同推動海外不動產事業之合作，並相互介紹雙方當事人司既有之供應商與客戶。
- 結合本公司以活化地方為切入點、爭取獲得於地方自治團體等所持有不動產中展店機會之飯店事業，結合伊藤忠商事與地方自治團體開發公共設施之公私協力事業，藉此開拓地方自治團體多角化營業方式及擴大事業版圖。
- 以穩健推動前述各項措施為目的而實施雙方人才之相互派遣。

(註1) 所謂「重新規劃事業」，係指本公司購買都心既有辦公大樓，透過實施翻新，將基於顧客本位的需求具體化，使其蛻變為兼具高品質與優異設計性的嶄新概念辦公大樓；並透過立足於該辦公大樓所在地區特性的招商引租，提高出租率以提升其市場價值，最終再轉售予大樓業主或投資人之業務。

## (2) 資本合作之內容等

本公司將透過本第三人認購增資，向伊藤忠商事發行本公司普通股 5,500,000 股(表決權數 55,000 個)(占本公司截至 2025 年 12 月 31 日止已發行股份總數 48,755,500 股之比例為 11.28%(小數點後第三位四捨五入)，並占本公司截至 2025 年 9 月 30 日止之表決權總數 486,319 個之比例為 11.31%(小數點後第三位四捨五入)。伊藤忠商事預計於本第三人認購增資完成後，持有本公司已發行股份總數 10.14%之普通股。

另如本公司於本日發布之「關於伊藤忠商事株式會社百分之百子公司 SI 株式會社對本公司股份實施公開收購之意見聲明通知」所載，公開收購人已公開對本公司股份實施本公開收購，其概要如下所示(詳細內容請參閱該新聞稿)。若因本公開收購，公開收購人取得收購上限之 6,656,900 股時，公開收購人合計所持有之本公司普通股將為 6,656,900 股(表決權數 66,569 個)(其占本公司截至 2025 年 12 月 31 日止之已發行股份總數 48,755,500 股之比例為 13.65%(小數點後第三位四捨五入)，並占本公司截至 2025 年 9 月 30 日止之表決權總數 486,319 個之比例為 13.69%(小數點後第三位四捨五入))。於本交易後，公開收購人等總共預計將持有本公司已發行股份總數 22.41%之普通股。

### ① 收購有價證券等之期間

自 2026 年 2 月 26 日(週四)起至 2026 年 4 月 9 日(週四)為止(共 30 工作天)

- ② 作為收購等對象之有價證券等種類及收購等之價格  
普通股 每股 2,800 日圓

- ③ 預定收購有價證券等數量

預定收購數量	最低收購數量	最高收購數量
6,656,900(股)	—(股)	6,656,900(股)

- ④ 本公開收購交割開始日  
2026 年 4 月 16 日(週四)

- ⑤ 公開收購代理人  
野村證券株式会社 東京都中央區日本橋一丁目 13 番 1 號

### (3)本資本業務合作契約中之重要約定

本公司與伊藤忠商事已於本日簽訂本資本業務合作契約。該契約中雙方約定(i)以 2026 年 4 月 1 日為股款繳納日期，每股繳納金額為 2,438 日圓，並約定全數認購本公司於本第三人認購增資中發行之普通股 5,500,000 股；以及(ii)整合伊藤忠商事及本公司所擁有之資源與專門技術，透過拓展雙方當事人既有事業及開拓新事業領域，以實現雙方當事人中長期企業價值之提升為目的進行業務合作。

本資本業務合作契約概要如下：

#### (甲)目的

在實踐本公司創業以來淬鍊之經營理念之同時，在尊重本公司創業以來之經營自主性，並維持本公司作為上市公司之獨立性的前提下，透過本第三人認購增資及本公開收購使伊藤忠商事取得本公司股份，建立雙方資本關係；同時秉持相互對等之精神，整合伊藤忠商事與本公司所擁有的資源與專門技術，透過拓展雙方當事人既有事業及開拓新事業領域，以實現提升雙方當事人中長期企業價值之目的。

#### (乙)關於本公開收購之事項

本公司應於簽訂本資本業務合作契約當日所召開之本公司董事會中，決議贊成本公開收購（下稱「本贊成決議」），並依相關法令規定公告其內容。

自本資本業務合作契約簽訂日起至公開收購期間屆滿日止，本公司應維持本贊成決議之效力，不得加以變更或撤回，且不得作出任何與本贊成決議內容相牴觸之決議。但如本公司自伊藤忠商事以外之第三人處受領本競爭提案等（定義詳見下文「(丁)獨家協商義務」），且經與伊藤忠商事協商後，本公司董事會仍合理判斷繼續就本公開收

購表示贊成意見將有高度可能構成董事善良管理人注意義務之違反時，本公司得變更或撤回本贊成決議。

(丙)本第三人認購增資之實施

本公司將實施本第三人認購增資，而伊藤忠商事將以本公司依金融商品交易法就本第三人認購增資所提交之有價證券申報書生效為條件，認購本公司發行之普通股。

伊藤忠商事就本第三人認購增資股款繳納時，須以本資本業務合作契約所定下列各項條件均已成就為前提：①本公司之聲明與保證(註1)於重要事項上均屬真實且正確；②本公司已於本第三人認購增資股款繳納前，履行或遵守於重要事項上應盡之義務；③本第三人認購增資相關之有價證券申報書效力已合法生效且合法有效存續；④本第三人認購增資相關之總數認購契約書已合法有效簽訂且未經任何變更而合法有效存續；⑤不存在任何司法機關、行政機關等限制或禁止實施本第三人認購增資或本資本業務合作之裁決或處分等，亦不存在任何限制或禁止本第三人認購增資或本資本業務合作之訴訟等，或爭執其效力之訴訟等，且不存在此類訴訟等之聲請(除無合理理由之濫訴外)；⑥本公司已通過董事會決議承認本第三人認購增資，該決議未經變更或撤銷且其效力仍有效存續，且伊藤忠商事已收受該董事會決議相關董事會議事錄副本；⑦本公司已自本應賣合意股東取得書面同意，該同意包含實施本第三人認購增資或本資本業務合作，或履行本資本業務合作契約所需之承諾等；且該等同意於本第三人認購增資股款繳納前未經變更或撤銷並仍為有效；⑧未發生或未發現任何可能對本公司集團之財務狀況、經營績效、現金流量、事業、資產或負債造成重大不利影響之情事或事件等。惟即使該前提條件未完全成就，亦不妨礙伊藤忠商事依其裁量就本第三人認購增資進行股款繳納。

本公司進行本第三人認購增資之股份發行以下列事項為前提條件：①伊藤忠商事之聲明與保證(註2)於重要事項上均屬真實且正確；②伊藤忠商事已於本第三人認購增資股款繳納前，履行或遵守於重要事項上應盡之義務；③本第三人認購增資相關之有價證券申報書效力已合法生效且合法有效存續；④本第三人認購增資相關之總數認購契約書已合法有效簽訂且未經任何變更而合法有效存續；⑤不存在任何司法機關、行政機關等限制或禁止實施本第三人認購增資或本資本業務合作之裁決或處分等，亦不存在任何限制或禁止本第三人認購增資或本資本業務合作之訴訟等，或爭執其效力之訴訟等，且不存在此類訴訟等之聲請(除無合理理由之濫訴外)。惟即使該前提條件未完全成就，亦不妨礙本公司依其裁量就本第三人認購增資發行股份。

本公司應依公司法第124條第4項規定，於本資本業務合作契約簽訂日後所召開，且其權利行使基準日定於本第三人認購增資之繳納股款日前一日或更早之股東會中，規定伊藤忠商事得就本第三人認購增資所發行之本公司股份行使其表決權。

(註 1) 於本資本業務合作契約中，本公司於本契約簽訂日及本第三人認購增資股款繳納日期，向公開收購人聲明與保證下列事項：本公司自身(i)係合法有效設立並存續；(ii)具有簽訂本資本業務合作契約之權限與能力；(iii)本資本業務合作契約之

有效性及可執行性；(iv) 就簽訂及履行本資本業務合作契約不存在違反法令等之情事；(v) 已完成簽訂及履行本資本業務合作契約之相關程序；(vi) 不存在破產程序等情形；(vii) 非屬反社會勢力且與反社會勢力無關。本公司集團(a)係合法有效設立、存續及其業務範圍；(b) 不存在破產程序等情形；(c) 股份等之合法有效發行與存在；(d) 財務報表之適當性與正確性；(e) 2025年10月1日後不存在期後事項；(f) 契約等之合法有效簽訂與存續；(g) 關係人交易範圍；(h) 不存在債務保證；(i) 重要資產之合法有效之所有權、使用權及利用權；(j) 重要智慧財產權之合法有效所有權及使用權；(k) 重要系統之合法有效所有權、使用權及利用權；(l) 資訊安全措施之完善落實；(m) 事業相關許可執照等之取得；(n) 稅捐及公共稅費等之繳納；(o) 無違反法令之情事；(p) 遵守勞動相關法令等；(q) 不存在訴訟或紛爭；(r) 遵守環境相關法令；(s) 已投保相關保險；(t) 非屬反社會勢力且與反社會勢力無關；(u) 不存在應支付予經紀人或顧問之款項；(v) 所資訊揭露之正確性與完整性。

(註 2) 於本資本業務合作契約中，公開收購人於本資本業務合作合約簽訂日及本第三人認購增資股款繳納日期，向本公司聲明與保證以下事項：公開收購人(i) 係合法有效設立並存續；(ii) 具有簽訂本資本業務合作契約之權限與能力；(iii) 本資本業務合作契約之有效性及可執行性；(iv) 就簽訂及履行本資本業務合作契約不存在違反法令等之情事；(v) 已完成簽訂及履行本資本業務合作契約之相關程序；(vi) 不存在破產程序等情形；(vii) 已確保本第三人認購增資所需之資金；(viii) 非屬反社會勢力且與反社會勢力無關。

#### (丁)獨家協商義務

本公司於本資本業務合作契約簽訂日起至本第三人認購增資股款繳納時止，不得直接或間接向任何第三人或與任何第三人間，就任何可能與本第三人認購增資及本公開收購或本資本業務合作產生矛盾或抵觸之資本合作、股份轉讓、合併、公司分割、股份轉換、股份移轉、股份交換、讓與全部或部分之營業及其他類似交易(下稱「抵觸交易等」)，進行任何資訊提供、提案、勸誘、協議、協商或執行交易(下稱「獨家協商義務」)。

此外，如本公司知悉有第三人就可能構成抵觸交易等之事項，向本公司集團提出提案或進行勸誘(下稱「本競爭提案等」)時，應立即將其內容通知伊藤忠商事，並就相關應對措施與伊藤忠商事秉持誠信進行協商。於發生本競爭提案等之情形，如本公司與伊藤忠商事進行前述協商後，仍於本公司董事會合理判斷本公司若不就本競爭提案等進行評估等將有可能會構成本公司董事違反善良管理人注意義務時，並以書面通知伊藤忠商事該情形者，本公司不負獨家協商義務。

#### (戊)董事候選人推薦權等

伊藤忠商事於本第三人認購增資股款繳納日期後召開之本公司股東會中，有權向本公司推薦一名應列為本公司董事候選人之人選，本公司應於提名委員會與薪酬委員

會中，就被推薦人是否應列為董事候選人進行誠摯審議。

此外，於伊藤忠商事推薦之人選未擔任董事期間，原則上得指派一名代表以觀察員身分列席本公司董事會並旁聽會議。

#### (己)事前同意事項

伊藤忠商事及其子公司持有本公司表決權比例達5%以上時，於本第三人認購增資股款繳納日期後，如無伊藤忠商事之事前書面同意，本公司原則上不得自行或透過其子公司決定或實施下列行為，亦不得促使他人為之。

- ① 發行或處分本公司股份等而使伊藤忠商事及其子公司持有本公司股份之表決權數占本公司已發行股份之表決權總數之比例下降之行為，或簽訂相關契約之行為。
- ② 本公司或本公司之子公司與(i)「(庚)業務合作內容」所定之業務合作(下稱「本業務合作」)相互矛盾或抵觸之業務合作(但包含與特定第三人集團之間，在透過設立合資企業(Joint Venture)進行之不動產開發等，以及在一定規模以上對於特定第三人集團進行將基地整理為空地而成為可開發狀態之不動產進而出售者)，以及(ii)經伊藤忠商事與本公司雙方間另行同意認定為與伊藤忠商事具競爭關係之公司及其子公司(但以從事不動產再生事業、不動產服務事業或飯店、觀光事業為限)間進行業務合作之行為(上述事項均包含就該等行為簽訂相關契約之行為)。

#### (庚)業務合作內容

伊藤忠商事與本公司為追求雙方當事人事業上之綜效，將進行以下內容之業務合作，其詳細事項應由雙方另行協商後決定之。

- ① 善用本公司於重新規劃事業領域中所具備之專門技術，結合伊藤忠商事所具備之集團網絡與資金實力，拓展投資機會(包括共同推動本公司過往尚未能涉足之規模及地區之不動產物件取得、再生及開發等案件)
- ② 透過善用本公司於飯店事業之開發及營運之專門技術與伊藤忠商事於多元資產類型開發實績與不動產價值鏈優勢，透過相互合作以增加飯店據點拓展之機會。
- ③ 善用雙方當事人之網絡，於土地及建物案源開發方面進行合作。
- ④ 透過善用伊藤忠商事具備之供應商及批發功能，促進本公司於重新規劃及開發事業中之資材設備採購之效率。
- ⑤ 透過雙方當事人於不動產管理及營運功能之相互補足，實現對客戶更廣泛之接觸，並擴大案件承接機會。
- ⑥ 由雙方當事人共同推動海外不動產事業之合作，並相互介紹雙方公司既有之供應商與客戶。
- ⑦ 結合本公司以活化地方為切入點之飯店事業，結合與伊藤忠商事之公私協力事業，藉此開拓地方自治團體多角化營業方式及擴張事業版圖。

⑧ 以穩健推動前述各項措施為目的而實施雙方人才之相互派遣。

⑨ 其他雙方另行協議之事項

伊藤忠商事與本公司為了協商前述所載業務合作之研議與執行，將設置由雙方當事人指派人員組成之合作推進委員會。

(辛)效力

上述(戊)、(己)及(庚)之規定，應以本第三人認購增資已合法且有效完成為前提條件，始生效力。

(壬) 終止事由

本資本業務合作契約於該當下列任一情形時終止：本第三人認購增資於繳納股款日未完成繳納時；伊藤忠商事或本公司依本資本業務合作契約解除本資本業務合作契約時(註3);或伊藤忠商事與本公司以書面形式同意終止本資本業務合作契約時。

(註 3) 於本資本業務合作契約中，伊藤忠商事與本公司於本第三人認購增資股款繳納前，若發生下列任一情形時，任一方得以書面通知他方當事人解除本資本業務合作契約:(i)他方當事人違反其於聲明及保證之重要事項;(ii)他方當事人違反或未履行其於契約義務之重要事項，且經書面催告後仍未改善該違反或未履行之情形;及(iii)他方當事人已有經聲請而開始破產程序等之情形時。於第三人認購增資股款繳納後，若發生下列任一情形時，亦得以書面通知他方當事人解除本資本業務合作契約:(a)他方當事人違反其聲明與保證而對本業務合作之執行致生重大不利影響時;(b)他方當事人違反或未履行其契約義務而對本業務合作之執行致生重大不利影響，經書面催告後仍未於催告日後 14 日內予以補正時;(c)他方當事人已有經申請而開始破產程序等之情形;(d)伊藤忠商事不再持有本公司任何股份等情形。

3.本資本業務合作對象之概要

(1) 名 稱	伊藤忠商事株式會社
(2) 所 在 地	大阪市北區梅田3丁目1番3號
(3) 代表人之職稱、姓名	代表取締役(代表董事)社長 COO 石井 敬太
(4) 事 業 內 容	綜合商社
(5) 資 本 額	253,448 百萬日圓
(6) 設 立 年 月 日	1949 年 12 月 1 日
(7) 已發行股份總數	1,584,889,504 股
(8) 會計年度終了日	3 月 31 日
(9) 員 工 人 數	(包含從屬子公司之員工)115,089 名
(10) 主要交易對象	—

(11) 主要往來銀行	瑞穗銀行、三井住友銀行、三菱 UFJ 銀行、三井住友信託銀行	
(12) 大股東及其持股比率 (截至 2025 年 9 月 30 日)	The Master Trust Bank of Japan(信託帳戶)	16.24%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104(常任代理人:株式會社瑞穗銀行結算營業部)	9.74%
	Custody Bank of Japan, Ltd.(信託帳戶)	5.32%
	日本生命保險相互會社	2.42%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001(常任代理人:株式會社瑞穗銀行結算營業部)	2.27%
	株式會社瑞穗銀行	2.22%
	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人:株式會社瑞穗銀行結算營業部)	1.73%
	JP MORGAN CHASE BANK 385632(常任代理人:株式會社瑞穗銀行結算營業部)	1.52%
	挪威政府(常任代理人:Citibank, N.A., Tokyo Branch)	1.42%
	朝日生命保險相互會社	1.33%
(13) 與當事公司間之關係		
資本關係	無該當事項。	
人員關係	無該當事項。	
交易關係	本公司與伊藤忠商事之子公司伊藤忠 REIT Management 株式會社所管理之投資法人及私募基金間，存在不動產銷售交易；另本公司亦向伊藤忠商事之子公司伊藤忠建材株式會社進行建築材料之採購交易。	
對相關當事人之適用狀況	無該當事項。	

(14) 該公司最近3年內之合併經營績效及合併財務狀態(國際財務報告準則)			
會計年度	2022年4月1日起至2023年3月31日	2023年4月1日起至2024年3月31日	2024年4月1日起至2025年3月31日
股東權益合計	4,823,259 百萬日圓	5,426,962 百萬日圓	5,755,072 百萬日圓
資產總額	13,115,400 百萬日圓	14,489,701 百萬日圓	15,134,264 百萬日圓
每股股東權益	3,314.35 日圓	3,771.77 日圓	4,059.19 日圓
營業收	13,945,633 百萬日圓	14,029,910 百萬日圓	14,724,234 百萬日圓
營業毛利	2,129,903 百萬日圓	2,232,360 百萬日圓	2,376,456 百萬日圓
歸屬於本公司股東之本 期淨利	800,519 百萬日圓	801,770 百萬日圓	880,251 百萬日圓
歸屬於本公司股東之基 本每股本期淨利	546.10 日圓	553.00 日圓	615.65 日圓
每股股利金額	140.00 日圓	160.00 日圓	200.00 日圓

(註) 1.除特別註明者外，均為本日現況。

2.作為擬發行對象之伊藤忠商事於東京證券交易所 Prime 市場上市，而擬發行對象提交予東京證券交易所之「公司治理報告」(最終更新日:2026年1月6日)中，已明確表明將斷絕與威脅市民社會秩序及安全的反社會勢力間之任何關係與交易此等方針，並定期實施員工教育宣導，同時徹底落實事前確認交易對象並非屬反社會勢力等，以完善強化必要之內部管理體制。此外，本公司將於與擬發行對象簽訂之本資本業務合作契約中，接受擬發行對象有關其非屬反社會勢力且與反社會勢力沒有任何關係之聲明保證。基於上述內容，本公司判斷擬發行對象及其董事及監察人等均與反社會勢力無任何關係。

#### 4.日程

(1) 董事會決議日	2026年2月25日(週三)
(2) 本資本業務合作契約簽訂日	2026年2月25日(週三)
(3) 根據本資本業務合作契約之 業務合作開始日	2026年4月1日(週三)(預計)
(4) 本第三人認購增資之 股款繳納日期(註)	2026年4月1日(週三)(預計)

#### 5.今後展望

本公司認為本資本業務合作對於2026年3月會計年度的業績造成之直接影響甚微，而基於本交易之本資本業務合作，預期將有助於進一步提升本公司企業價值及增加股東價值。

此外，關於本第三人認購增資之今後展望，請參閱下文「II.發行第三人認購新股 8.今後展望」欄位。

## II.發行第三人認購新股

### 1.募集概要

(1) 股款繳納日期	2026年4月1日
(2) 發行新股數	普通股 5,500,000 股
(3) 發行價格	每股 2,438 日圓
(4) 籌資金額	13,409,000,000 日圓
(5) 募集或認購方式 (擬發行對象)	將透過第三人認購之方式，將全部股份發行予伊藤忠商事株式會社。
(6) 其他	上述各款均以金融商品交易法規定之申報生效為條件。

### 2.募集目的及理由

請參閱上述「I.本資本業務合作之概要 1.本資本業務合作之目的及理由等 (1)本資本業務合作之目的及理由」。

### 3.籌資之金額、用途及預計支出時期

#### (1)籌資之金額(扣除後淨額概算金額)

繳納金額總額(日圓)	發行時各項費用之概算金額(日圓)	扣除後淨額概算金額(日圓)
13,409,000,000	549,000,000	12,860,000,000

(註) 1.發行時各項費用之概算金額未包含消費稅等稅額。

2.發行時各項費用主要包含:有價證券申報書等文件製作費用(律師費用等)、登錄免許稅及其他事務費用等。

#### (2)籌資之具體用途

上述扣除後淨額概算金額 12,860,000,000 日圓，預計將用於下列用途:

資金具體用途	金額(百萬日圓)	預計支出時期
① 與新建飯店開發相關之不動產取得、建設工程費用	6,000	2026年4月~2027年3月
② 都心辦公大樓再生事業之不動產取得、建設工程費用	6,860	2026年4月~2028年3月

(註)1.支出時期之前的資金管理，預計將以銀行存款等穩定性金融資產形式進行運用及保管。

2.上述具體用途並無優先順序，將依支出時期先後依序支應。

#### ① 與新建飯店開發相關之不動產取得、建設工程費用

如前述「I.本資本業務合作之概要 1.本資本業務合作之目的及理由等 (1)本資本業務合作之目的及理由」所載，本公司透過本公司之從屬子公司 Sun Frontier Hotel Management Inc.，於日本全國各地自行開發並營運飯店。為實現現行中期經營計畫期許的迎向未來的永續成長，本公司預定於4月於愛媛縣松山市以新品牌重新開幕，並計劃預計於2027年3月會計年度內於熊本縣大津町、栃木縣宇都宮市、青森縣六所村、愛知縣豐川市、山形縣酒田市、秋田縣秋田市、沖繩縣名護市等據點陸續開幕。此外，於長野縣輕井澤町、山梨縣富士河口湖町、奈良縣奈良市、東京都東銀座、神奈川縣箱根町、靜岡縣熱海市、沖繩縣石垣市等地區亦預計將持續進行開發計畫。

因此，本公司預計透過向 Sun Frontier Hotel Management Inc.提供融資，將總額6,000百萬日圓用於取得開發新建飯店所需不動產以及支付飯店建設工程費用等之部分資金。

#### ② 都心辦公大樓再生事業不動產取得、建設工程費用

如前述「I.本資本業務合作之概要 1.本資本業務合作之目的及理由等 (1)本資本業務合作之目的及理由」所載，本公司也積極投入都心辦公大樓再生事業，目前正推動相關專案中，現階段已由本公司獨立啟動三件都心辦公大樓再生事業的專案。此外，透過與伊藤忠商事實施業務合作，本公司將藉由善用伊藤忠商事集團擁有之豐沛的資訊及資金實力、廣泛的國內外網絡、資材設備的穩定採購能力、高度施工能力，以及在商業、物流及住宅大樓領域累積的豐富經驗與卓越實績等優勢，將可望以都心辦公大樓之再生事業等「不動產再生事業」業務為核心，進一步擴展事業版圖、提升本公司之企業價值。

如上所述，包含基於與伊藤忠商事業務合作之共同事業在內，為擴大都心辦公大樓之不動產再生事業的規模，預計將總額6,860百萬日圓用於不動產之取得及支付建設工程費等之部分資金。

#### 4.資金用途合理性之考量

將本第三人認購增資之籌資用於前述「3.籌資之金額、用途及預計支出時期 (2)籌資之具體用途」所載之用途，有助提升本公司中長期企業價值及增加股東價值，故認為在本公司經營上具有合理性。

#### 5.發行條件等之合理性

##### (1)繳納金額之計算依據及其具體內容

本股份之繳納金額，係以至本第三人認購增資相關董事會決議日(2026年2月25日)前一營業日即2026年2月24日為止之3個月期間(自2025年11月25日起至2026年2月24日止)內東京證券交易所Prime市場本公司普通股收盤價(下稱「收盤價」)之平均值2,438日圓(未滿1日圓之部分無條件捨去)。

關於本股份之繳納金額，本公司判斷採用截至本董事會決議日前一營業日止之3個月期間之收盤價平均值，係因相較於以特定單一時點作為基準，採用一定期間之平均股價較能排除短期股價波動影響等特殊因素，作為計算依據具有較高之客觀性，此外，於本第三人認購

增資相關之董事會決議日起回溯兩個月左右之期間內，本公司股票之波動率相對較高，故本公司判斷，採用截至本董事會決議日前一營業日止的3個月平均股價，作為本公司股票價格之評價基準，應較為適當，同時此為擬發行對象與本公司之間充分協商後所達成合意之方法。

上述繳納金額係高於本第三人認購增資相關之董事會決議日前一營業日於株式會社東京證券交易所之本公司普通股收盤價乘以0.9之金額，且符合日本證券業協會「關於第三人認購增資等之處理指引」之規定，基於該等理由，本公司判斷上述繳納金額並非特別有利於擬發行對象之金額。

此外，本公開收購價格2,800日圓；而本第三人認購增資之發行價格，係公告日前一營業日止過去3個月本公司股票於東京證券交易所Prime市場之收盤價簡單平均值，即2,438日圓，因此，本公開收購價格與本第三人認購增資之發行價格之間產生差異。此係因本第三人認購增資與本公開收購係在滿足本公司資金需求之同時，且為與本公司建立更為緊密資本關係之一連串整體交易，然本公開收購係向本公司股東支付現金以取得本公司股份，屬與本公司股東間之交易；而本第三人認購增資則係透過向本公司繳納股款以取得本公司股份，屬與本公司間之交易，因兩者交易性質不同，故分別為不同之考量。具體而言，就本公開收購而言，存在伊藤忠商事未能取得足以使其與本公司建立緊密資本關係水準之股份數量之可能性，因此提高股東可參與應賣股份數量之確實性至關重要，並基於市場股價動向等因素，認為有必要在市場股價基礎上給予充分溢價。此外，未參與本公開收購應賣之股東，將可因公開收購人於本公開收購完成後與本公司建立緊密資本關係所產生之綜效，而有機會享有本公司企業價值提升所生之利益；相對地，參與本公開收購應賣之股東於出售其持股後，將無法再享有該等機會，因此有必要透過將溢價反映於本公開收購價格之方式，將該等綜效之一部分，自公開收購人分配予出售本公司股份之本公司股東。因此，公開收購人綜合考量參與應賣之前景、綜效分配之因素，以及與本應賣合意股東協議之結果，決定如上所述，將本公開收購價格定為2,800日圓（相對於本公開收購公告日前一營業日東京證券交易所Prime市場本公司股票之收盤價2,570日圓，給予8.95%之溢價（小數點第三位以下四捨五入））。

綜上，本公司認為，本公開收購價格係由公開收購人等綜合考量本公開收購及本第三人認購增資各自交易性質之差異、本公開收購之預定收購數量、本公司股東參與應賣之可能性，以及綜效分配等因素後所決定，並非僅反映本公司股份之客觀價值，故本公司關於上述本第三人認購增資之繳納金額並非有利於擬發行對象之金額此一判斷並未因本公開收購價格之水準而有所變更。

此外，已取得本公司審計等委員會（由3名成員組成，其中2名為獨立董事）之意見，該委員會表示，本第三人認購增資之繳納金額係以客觀市場價格為基準，故符合日本證券業協會「關於第三人認購增資之處理指引」規定，並非特別有利之金額，係屬適法。

## (2)判斷發行數量及股份稀釋規模合理的依據

本第三人認購增資所發行之普通股股數為5,500,000股(表決權數55,000個)，相當於截至2025年12月31日本公司已發行股份總數48,755,500股(表決權總數486,319個)之11.28%(小數點後第三位四捨五入)(截至2025年9月30日占本公司表決權總數之11.31%)(相

當於實行本第三人認購增資後本公司已發行普通股總數 54,255,500 股(表決權總數 541,319 個)之 10.14%(占表決權總數之 10.16%)，將會一定程度稀釋本公司之股份價值。

然而，本公司認為透過推動與伊藤忠商事之間於前述「2.本資本業務合作之內容等 (1)業務合作之內容」所載之業務合作，將得以提升本公司中長期企業價值及增加股東價值。因此，本公司判斷本第三人認購增資之股份發行數量及稀釋規模，對既有股東亦屬合理。

## 6.選定擬發行對象之理由等

### (1)擬發行對象的概要

請參閱前述「I.本資本業務合作之概要 3.本資本業務合作對象之概要」。

### (2)選定擬發行對象之理由

請參閱前述「I.本資本業務合作之概要 1.本資本業務合作之目的及理由等(1)本資本業務合作之目的及理由」。

### (3)擬發行對象之持有方針

本公司已與擬發行對象確認，擬發行對象將採中長期持有本公司股份之方針。

本公司預計將與擬發行對象簽訂承諾書，其主要內容包含：①若擬發行對象於本股份發行起兩年內轉讓獲配發之新股的全部或部分時，應以書面向本公司報告相關內容；及②擬發行對象同意本公司將該報告內容向株式會社東京證券交易所為報告，且該報告內容將得供公眾查閱。

### (4)關於經確認擬發行對象用以繳納股款之財產是否存在事宜

本公司已獲擬發行對象說明，表示其將以自有資金繳納本第三人認購增資之股款。本公司依擬發行對象提供之最近一期有價證券報告書及半年度報告書，確認其經營績效與財務狀況，並確認其就本第三人認購增資款項之股款繳納持有充足財產。

## 7.募集後之大股東及持股比例

募集前(截至 2025 年 9 月 30 日)		募集後	
株式會社報恩	38.03%	株式會社報恩	38.73%
The Master Trust Bank of Japan, Ltd. (信託帳戶)	9.51%	伊藤忠商事株式會社	10.15%
Custody Bank of Japan, Ltd. (信託帳戶)	5.71%	The Master Trust Bank of Japan, Ltd. (信託帳戶)	8.54%
堀口智顯	5.11%	Custody Bank of Japan, Ltd. (信託帳戶)	5.13%

STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式會社瑞穗銀行 結算營業部)	1.31%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001(常任代理人 株式會社瑞穗銀行結算營業部)	1.18%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式會社瑞穗銀行 結算營業部)	1.24%	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式會社瑞穗銀行結算營業部)	1.12%
DFA INTL SMALL CAPVALUE PORTFOLIO (常任代理人 Citibank, N.A., Tokyo Branch)	1.00%	DFA INTL SMALL CAPVALUE PORTFOLIO (常任代理人 Citibank, N.A., Tokyo Branch)	0.90%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式會社瑞穗銀行 結算營業部)	0.97%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式會社瑞穗銀行結算營業部)	0.87%
堀口恵子	0.86%	堀口恵子	0.77%
Sun Frontier 員工持股會	0.83%	Sun Frontier 員工持股會	0.75%

(註) 1.募集前之大股東及持股比例係依據 2025 年 9 月 30 日之股東名簿計算。

2.持股比例小數點後第三位以四捨五入表示。

3.如同 2025 年 12 月 2 日發布之「關於針對 Sun Frontier 不動產株式會社(證券代碼 8934)之準用公開收購行為而由行政命令所定之收購行為通知」，本公司已接獲通知，得知本公司代表取締役(代表董事)堀口智顯已於 2025 年 12 月 2 日將其持有股份中 2,471,100 股轉讓予堀口智顯之資產管理公司株式會社報恩。募集後之大股東及持股比例已反映此股份轉讓。

4.若因與本第三人認購增資同步實施之本公開收購，公開收購人取得收購上限 6,656,900 股時，則公開收購人等所持有本公司股份將達 12,156,900 股(表決權數 121,569 個)，合計持股比例為 22.45%。

5.計算持股比例時已扣除庫藏股(2025 年 9 月 30 日為 93,600 股)。另，股份給付信託 (J-ESOP) 所持有之本公司股份 128,300 股，未包含於上述庫藏股之中。

## 8.今後展望

本公司認為本第三人認購增資對於 2026 年 3 月會計年度的業績造成之直接影響輕微。另外，關於本資本業務合作之今後展望，請參閱前述「I.本資本業務合作之概要 5.今後展望」欄位。

## 9.企業行為準則相關程序事項

本第三人認購增資因①稀釋比率低於25%，且②不涉及控制股東變動，故無須依東京證券交易所規定之上市規則第432條規定取得獨立第三方意見及確認股東意願之程序。

## 10.最近3年之業績及股權融資狀況

### (1)最近3年之業績(合併報表)

日本會計準則	2022年4月1日起至 2023年3月31日	2023年4月1日起至 2024年3月31日	2024年4月1日起至 2025年3月31日
營業收入	82,777百萬日圓	79,868百萬日圓	103,174百萬日圓
營業利益	14,905百萬日圓	17,600百萬日圓	21,279百萬日圓
經常利益	14,722百萬日圓	17,374百萬日圓	20,446百萬日圓
歸屬於母公司股東之 本期淨利	11,612百萬日圓	11,917百萬日圓	14,163百萬日圓
每股本期淨利	238.98日圓	245.50日圓	291.58日圓
每股股利 金額	48.00日圓	58.00日圓	66.00日圓
每股淨資產	1,663.33日圓	1,864.36日圓	2,102.79日圓

(註)本公司已導入股份給付信託(J-ESOP)，股份給付信託之信託帳戶持有之本公司股份於合併財務報表中列為庫藏股。因此，計算每股合併本期淨利時，將該股數計入庫藏股以計算普通股期中平均股數。另於計算每股合併淨資產時，將該股數計入自期末已發行股份總數中扣除之庫藏股數。

### (2)目前已發行股份數及潛在股份數狀況(截至2025年2月25)

	股數	占已發行股份數比例
已發行股份數	48,755,500股	100.0%
以現行轉換價格(行使價格)計算之潛在股份數	6,434,900股	13.20%
下限轉換價格(行使價格)之潛在股份數	-	-
上限轉換價格(行使價格)之潛在股份數	-	-

### (3)最近股價狀況

#### ①最近3年狀況

	2022年4月1日起至 2023年3月31日	2023年4月1日起至 2024年3月31日	2024年4月1日起至 2025年3月31日
開盤價	1,058 日圓	1,295 日圓	1,963 日圓
最高價	1,317 日圓	1,965 日圓	2,235 日圓
最低價	1,005 日圓	1,241 日圓	1,450 日圓
收盤價	1,281 日圓	1,961 日圓	1,959 日圓

#### ②最近6個月狀況

	2025年 9月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月
開盤價	2,325 日圓	2,340 日圓	2,278 日圓	2,439 日圓	2,401 日圓	2,475 日圓
最高價	2,443 日圓	2,366 日圓	2,457 日圓	2,452 日圓	2,552 日圓	2,577 日圓
最低價	2,283 日圓	2,228 日圓	2,216 日圓	2,304 日圓	2,375 日圓	2,345 日圓
收盤價	2,342 日圓	2,283 日圓	2,439 日圓	2,400 日圓	2,447 日圓	2,570 日圓

(註)2026年2月股價係以2026年2月24日為準。

#### ③發行決議日前一營業日之股價

	2026年2月24日
開盤價	2,550 日圓
最高價	2,577 日圓
最低價	2,539 日圓
收盤價	2,570 日圓

### (4)最近3年之股權融資狀況

#### 發行第三人認購之第一次無擔保可轉換公司債型附新股認購權證公司債

債款繳納日期	2023年10月6日
籌資金額	10,019,919,840 日圓(扣除後淨額概算金額:9,999,318,200 日圓)
轉換價格	1,554 日圓
募集時已發行股份總數	48,755,500 股
發行對象	AAGS S5, L.P.
本次募集之潛在股份數	6,434,900 股
目前轉換狀況(行使狀況)	已轉換股份數(已行使股份數):0 股

發行時之原始資金用途	於 2023 年 10 月至 2026 年 3 月期間，用於新建飯店開發相關之用地取得及建設工程投資(8,000 百萬日圓)，以及以飯店開發事業與建設事業為主之併購資金(1,999 萬日圓)
發行時之預定支出時期	2023 年 10 月至 2026 年 3 月
目前資金運用狀況	已將 8,000 百萬日圓作為新建飯店開發之用地取得及建設工程投資，並將 1,999 百萬日圓作為以飯店開發事業及建設事業為主的併購資金。

### 11.發行要項

(1)募集股份數	本公司普通股 5,500,000 股
(2)繳納金額	每股 2,438 日圓
(3)繳納金額總額	13,409,000,000 日圓
(4)增加之資本額及資本準備金金額	增加之資本額金額 6,704,500,000 日圓 增加之資本準備金金額 6,704,500,000 日圓
(5)募集或認購方式(擬發行對象)	以第三人認購方式，將全部股份發行予伊藤忠商事株式會社。
(6)股款繳納日期	2026年4月1日(星期三)
(7)其他事項	上述各款均以金融商品交易法規定之申報生效為條件。

### III.主要股東異動

#### 1.預定異動年月日

2026 年 4 月 1 日(星期三)

#### 2.產生異動之經過

因本第三人認購增資結果，伊藤忠商事持有本公司之表決權持有比例預計將為 10.16%，因此伊藤忠商事預計將成為本公司之主要股東。

#### 3.異動股東概要

請參閱前述「II.發行第三人認購新股 6.選定擬發行對象之理由等 (1)擬發行對象的概要」。

#### 4.該股東持有股份數(表決權數)及其佔全體股東表決權數之比例

	表決權數 (持有股數)	佔全體股東表決 權數之比例※	大股東順位
異動前	— (0 股)	0.00%	—
異動後	55,000 個 (5,500,000 股)	10.16%	第 2 位

(註)1.作為不具表決權之股份，自己發行股份總數中扣除之股份數 123,600 股  
截至 2025 年 9 月 30 日之已發行股份總數 48,755,500 股

2. 佔全體股東表決權數之比例，已將小數點後第三位四捨五入。
3. 如因與本第三人認購增資同步實施之本公開收購，公開收購人取得收購上限 6,656,900 股時，則公開收購人等所持有之本公司普通股將達 12,156,900 股(表決權數 121,569 個)，合計佔全體股東表決權數之比例為 22.46%。

#### 5. 今後展望

請分別參閱上述「I. 本資本業務合作之概要 5. 今後展望」及「II. 發行第三人認購新股 8. 今後展望」。

以上