

各位

会社名 東急建設株式会社  
 代表者名 取締役社長 落合和雄  
 (コード番号 1855 東証・大証 第1部)  
 問合せ先 経営企画室長 高田周治  
 (TEL. 03-5466-5005)

## 建設事業部門の会社分割のお知らせ

当社は、平成15年3月26日に公表いたしました建設事業部門の会社分割について、本日開催の取締役会の決議を経て、承継会社であるTCホールディングズ株式会社(分割期日に商号を「東急建設株式会社」に変更。以下「(新)東急建設」という)との間で分割契約書に調印し、会社分割の詳細が決定いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 会社分割の目的

当社は、平成14年2月に策定いたしました中期事業計画「Profit<sup>プロフィット</sup>計画」に取り組み、利益確保の面で一定の成果を収めてまいりました。しかしながら、建設投資のさらなる縮小に加え、資産デフレが続くなかで減損会計の導入等による企業評価の厳格化など、建設業を取巻く環境は益々厳しさを増しております。

当社は、このような事業環境の変化に対応して健全で自立した企業への再生を図るためには、事業構造の抜本的な改革、すなわち建設事業と不動産事業を分離するとともに、有利子負債を抜本的に削減することが必要不可欠であると判断し、新たな中期事業計画『新 Profit 計画』を本年3月に策定いたしました。

この計画に基づき、建設事業会社については、収益構造改革をさらに推進して企業価値向上と新たな上場継続会社を目指すとともに、不動産事業会社については、不動産事業に特化し、減損会計への早期対応と資産売却の早期実施を行ってまいります。当社は、企業組織の大幅な改革を果敢に実行し、各事業の集約による迅速で効率的な経営の実現と各々の事業の強みを活かした経営体制の構築を図り、株主価値の最大化を目指してまいります。

#### 2. 会社分割の要旨

##### (1) 会社分割の日程(予定)

分割契約書承認取締役会	平成15年5月27日	当社および(新)東急建設
分割契約書調印	平成15年5月27日	当社および(新)東急建設
分割契約書承認株主総会	平成15年6月24日	(新)東急建設
同上	平成15年6月25日	当社
分割期日	平成15年10月1日	当社および(新)東急建設
分割登記	平成15年10月1日	当社および(新)東急建設

## (2) 分割方式

### 分割方式

当社を分割会社、(新)東急建設を承継会社とし、承継会社の新株を分割会社の株主に割り当てる人的吸収分割です。

### 本分割方式を採用した理由

建設事業を吸収分割により当社と資本関係のない(新)東急建設に承継することで、建設事業と不動産事業という異なるリスクが内在する事業を分離し、また、建設事業の収益構造改革の早期実現を目指す(新)東急建設の新株が当社の株主に割り当てられることにより、当社の株主価値の向上を図ることができると考え、本分割方式を採用しました。

## (3) 株式の割当

### 株式の割当比率

(新)東急建設が本分割により発行する株式 196,250,000 株を、平成 15 年 9 月 30 日の当社の株主名簿(実質株主名簿を含む)に記載された株主(実質株主を含む)に対して、その所有する普通株式 1 株につき、(新)東急建設の発行株式 0.25 株を割当交付します。

但し、当社の既に発行済みの後配株式ならびに分割期日までに発行される優先株式の株主に対しては、割当交付を行いません。

なお、(新)東急建設においては、当社の既存株主の議決権を確保し、ならびに株式の流動性を高めるため、1 単元の株式数を 100 株としています。

### 株式割当の算定根拠

株式割当比率の決定に際し、その公正性、妥当性を確保する観点から、当社は KPMG コーポレートファイナンス株式会社(以下「KPMG」という)、(新)東急建設は野村證券株式会社(以下「野村證券」という)にそれぞれ株式割当比率の算定を依頼し、その算定結果をもとに、両社で協議の上、株式割当比率を決定しました。

### 第三者による評価方法

KPMG は、修正現在価値法、DCF(ディスカунテッド・キャッシュフロー)法および株価倍率法等による算定結果を総合的に勘案して割当比率のレンジを算定し、野村證券は、修正現在価値法、DCF 法および類似会社比較法等による算定結果を総合的に勘案して割当比率のレンジを算定しました。

## (4) 分割により減少する資本の額等

本分割により減少する当社の資本の部は承継する純資産額であり、資本金および資本準備金は減少しません。

## (5) 分割交付金

本分割に際し、分割交付金はありません。

## (6) 承継会社が承継する権利義務

(新)東急建設は、分割期日における当社の建設事業部門の営業およびこれに付帯する営業に係わる資産ならびに負債、契約上の地位等を当社から承継します。

## (7) 債務履行の見込み

当社および(新)東急建設は、分割の日以降に弁済期が到来する債務について、履行の見込みがあると判断しています。

( 8 ) 分割後の(新)東急建設の役員体制

代表取締役社長	山田 豊彦	(元 当社常務取締役執行役員、現 TCホールディングス(株)代表取締役社長)
取締役	南部泰志郎*	(現 当社代表取締役専務)
取締役	渡辺 安治*	(現 当社代表取締役専務)
取締役	宮内 一彦*	(現 当社常務取締役執行役員)
取締役	佐伯 清之*	(現 当社常務取締役執行役員)
取締役	山縣 敬二*	(現 当社常務取締役執行役員)
取締役	狩野 俊夫*	(現 当社常務取締役執行役員)
取締役	米本 保彦*	(現 当社取締役執行役員)
取締役	本村正二郎*	(現 当社取締役執行役員)
取締役	米田 司*	(現 当社取締役執行役員)
取締役	小川 明宣	(元 当社取締役執行役員、現 TCホールディングス(株)取締役)
取締役	飯名 隆夫*	(現 当社取締役執行役員)
取締役	安東 泰志	(現 フェニクス・キャピタル(株)代表取締役 CEO、現 TCホールディングス(株)取締役)
取締役	西本 定保*	(現 東京急行電鉄(株)専務取締役)
取締役	八方 隆邦*	(現 東京急行電鉄(株)常務取締役)
監査役	中村 邦昭*	(現 当社常勤監査役)
監査役	齋藤晴太郎	(弁護士、現 齋藤・伊達法律事務所代表、現 TCホールディングス(株)監査役)
監査役	宮崎 繁忠*	(現 当社監査役)
監査役	野々村美和*	(現 東急バス(株)常勤監査役)

注：\* は平成 15 年 10 月 1 日就任予定

3. 増 資

( 1 ) 当社の第三者割当増資（優先株式発行）について

増資の目的および総額

自己資本の充実を図るため、800 億円規模の増資を行う。

実施時期

分割期日まで

割当先

主要取引銀行（400 億円規模）・東京急行電鉄(株)（400 億円規模）

( 2 ) (新)東急建設の増資について

増資の目的および総額

自己資本の充実を図るため、500 億円規模の増資を行う。

発行する株式の種類

普通株式および優先株式

増資の方法

株主割当増資および第三者割当増資

実施時期

分割期日まで

割当先

主要取引銀行、取引先等および東京急行電鉄(株)

当社は、優先株式の発行に備えるため、平成 15 年 6 月 25 日開催予定の当社定時株主総会において定款変更議案を付議する予定です。

なお、増資の詳細につきましては決定次第お知らせいたします。

#### 4. 分割当事会社の概要

	分割会社（当社） 〔平成 15 年 3 月 31 日現在〕	承継会社（（新）東急建設） 〔平成 15 年 10 月 1 日予想〕
(1) 商 号	東急建設株式会社 1	東急建設株式会社 2
(2) 事 業 内 容	総合建設業	総合建設業
(3) 設 立 年 月 日	昭和 34 年 11 月 11 日	平成 15 年 4 月 10 日
(4) 本 店 所 在 地	東京都渋谷区渋谷 1-16-14	東京都渋谷区渋谷 1-16-14
(5) 代 表 者	取締役社長 落合 和雄	取締役社長 山田 豊彦
(6) 資 本 金	36,833 百万円	25,000 百万円
(7) 発行済株式総数	1,285,000 千 株	825,000 千 株
(8) 株 主 資 本	57,992 百万円	57,000 百万円
(9) 総 資 産	479,611 百万円	300,187 百万円
(10) 決 算 期	3 月 31 日	3 月 31 日
(11) 従 業 員 数	2,581 名	2,500 名
(12) 主 要 取 引 先	東京急行電鉄(株)、東急不動産(株)、国土交通省、日本道路公団、 日本鉄道建設公団、他	
(13) 大株主および持株比率	東京急行電鉄(株) 78.32% 東急不動産(株) 2.53% (株)東京三菱銀行 1.51% (平成 15 年 3 月 31 日現在)	東京急行電鉄(株) 33.00% 東京海上火災保険(株) 10.00% (平成 15 年 5 月 27 日現在)
(14) 主 要 取 引 銀 行	(株)東京三菱銀行、他	(株)東京三菱銀行、他
(15) 上 場	東京証券取引所、大阪証券取引所 (分割期日前に上場廃止の予定)	平成 15 年 10 月 1 日付で東京証券 取引所市場第 1 部に上場予定 3
(16) 当事会社の関係	資本関係	なし
	人的関係	分割後に(新)東急建設が当社に従業員を外向させる
	取引関係	なし

1：分割時にTCプロパティーズ株式会社へ商号変更

2：分割時にTCホールディングズ株式会社から商号変更

3：上場契約権の移動が発生する「テクニカル上場」による

#### (17) 最近 3 決算期間の業績

(単位：百万円)

決 算 期	東急建設（分割会社）		
	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期
売 上 高	396,963	347,138	367,830
営 業 利 益	11,887	7,542	10,848
経 常 利 益	6,132	2,008	5,266
当期純利益	335	547	2,662
1 株当たり当期純利益(円)	0.44	0.71	2.07
1 株当たり配当金(円)	0.00	0.00	0.00
1 株当たり株主資本(円)	16.15	48.32	45.13

注：承継会社の営業成績は同社が平成 15 年 4 月 10 日設立のため記載していない

5. 分割する事業部門の内容

(1) 分割する事業の内容

- a. 日本国内における建設工事の設計、監理、積算、施工、機械販売等に関する一切の事業
- b. 海外における建設工事のうち、バンコク事務所、ジャカルタ事務所、シンガポール事務所、ロスアンゼルス事務所、マニラ事務所の所管する一切の事業

(2) 建設事業部門の平成15年3月期における営業成績 (単位：百万円)

	建設事業部門(A)	当社実績(B)	分割比率(A/B)
売上高	361,709	367,830	98.3%
営業利益	9,586 *	10,848	88.4%
経常利益	7,051 *	5,266	133.9%
当期利益	3,768 *	2,662	- %

注：\* の数値は部門財務情報に対する監査前につき変更の可能性あり

(3) 譲渡資産、負債の項目および金額(平成15年3月末帳簿価額) (単位：百万円)

資 産		負 債	
流動資産	194,653	流動負債	262,690
固定資産	93,343	固定負債	21,643
合 計	287,997	合 計	284,333

6. 分割後の当社の状況

- (1) 商 号 TCプロパティーズ株式会社
- (2) 事業内容 不動産事業
- (3) 本店所在地 東京都渋谷区
- (4) 代表者 代表取締役社長 落合 和雄
- (5) 役員
  - 取締役 澤 昌三 (現 取締役執行役員)
  - 取締役 中原 徹郎 (現 東京急行電鉄(株)都市生活事業本部長)
  - 取締役 杉田 芳樹 (現 東京急行電鉄(株)財務戦略推進本部  
グループ経営企画室統括部長)
  - 取締役 木下 雄治 (現 東京急行電鉄(株)財務戦略推進本部  
連結経営推進部統括部長)
  - 監査役 河野 秀三 (現 監査役事務局専任部長)
  - 監査役 垣本謙一郎 (現 東京急行電鉄(株)常勤監査役)
  - 監査役 廣江 秀夫 (現 東京急行電鉄(株)経営統括本部  
コンプライアンス担当統括部長)
  - 監査役 齊藤 義賢 (現 東京急行電鉄(株)監査役会事務局  
統括部長)
- (6) 資本金 76,833 百万円
- (7) 総資産 180,852 百万円 (233,479 百万円) 注：( )内は分割による減少見込み分
- (8) 決算期 3月31日
- (9) 業績に与える影響

分割に伴い、移転資産の譲渡損および営業権の譲渡益が計上される見込みです。

7. 今後の見通し

分割会社の業績見通し

(単位：百万円)

	平成 16 年 3 月期	
	連 結	単 体
売 上 高	217,383	207,668
営 業 利 益	104	404
経 常 利 益	3,671	3,212
当 期 純 利 益	55,520	55,583
1 株あたり年間配当金	-	-

承継会社の業績見通し

(単位：百万円)

	平成 16 年 3 月期		平成 17 年 3 月期	
	連 結	単 体	連 結	単 体
売 上 高	186,895	183,139	264,970	258,024
営 業 利 益	9,078	8,992	11,272	11,070
経 常 利 益	9,693	8,297	10,876	10,673
当 期 純 利 益	34,831	36,318	5,933	5,767
1 株あたり年間配当金	-	-	-	未 定

注：承継会社の平成 16 年 3 月期は下半期のみの数値

以 上

**東急建設 新Profit 計画 [参考資料]**

2003年 5月27日



**東急建設株式会社**

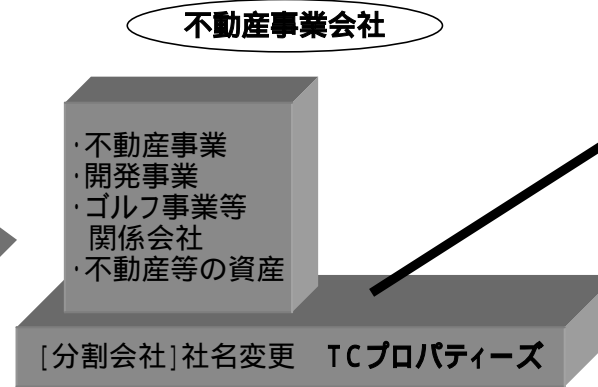
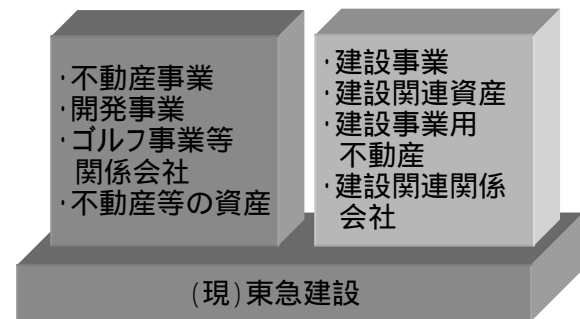
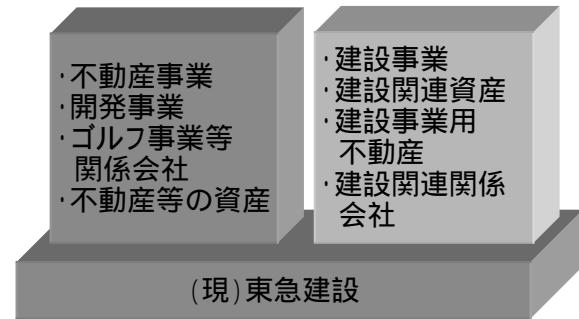


# 会社分割スキーム

現在

分割期日まで

2003年 10月1日

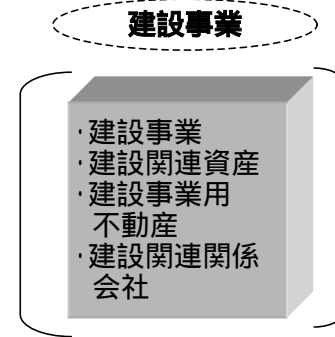


株主  
(現)東急建設株主

株主構成  
東急電鉄 78.32%  
その他 21.68%

増資  
東急電鉄 400億円  
(優先株:400億円)  
主要取引銀行 400億円  
(優先株:400億円)

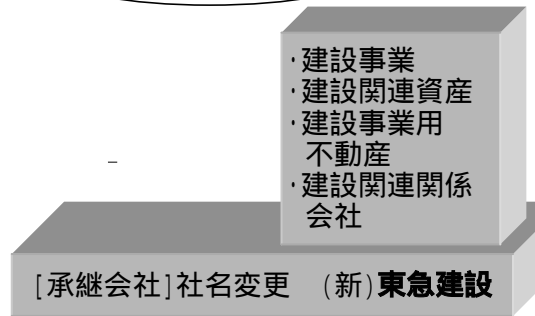
会社分割



営業権 680億円  
(予測値)

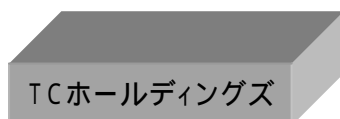
吸収分割

建設事業会社



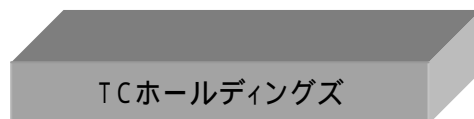
新株発行  
(現)東急建設株式1株につき、  
(新)東急建設株式 0.25株

資本関係なし

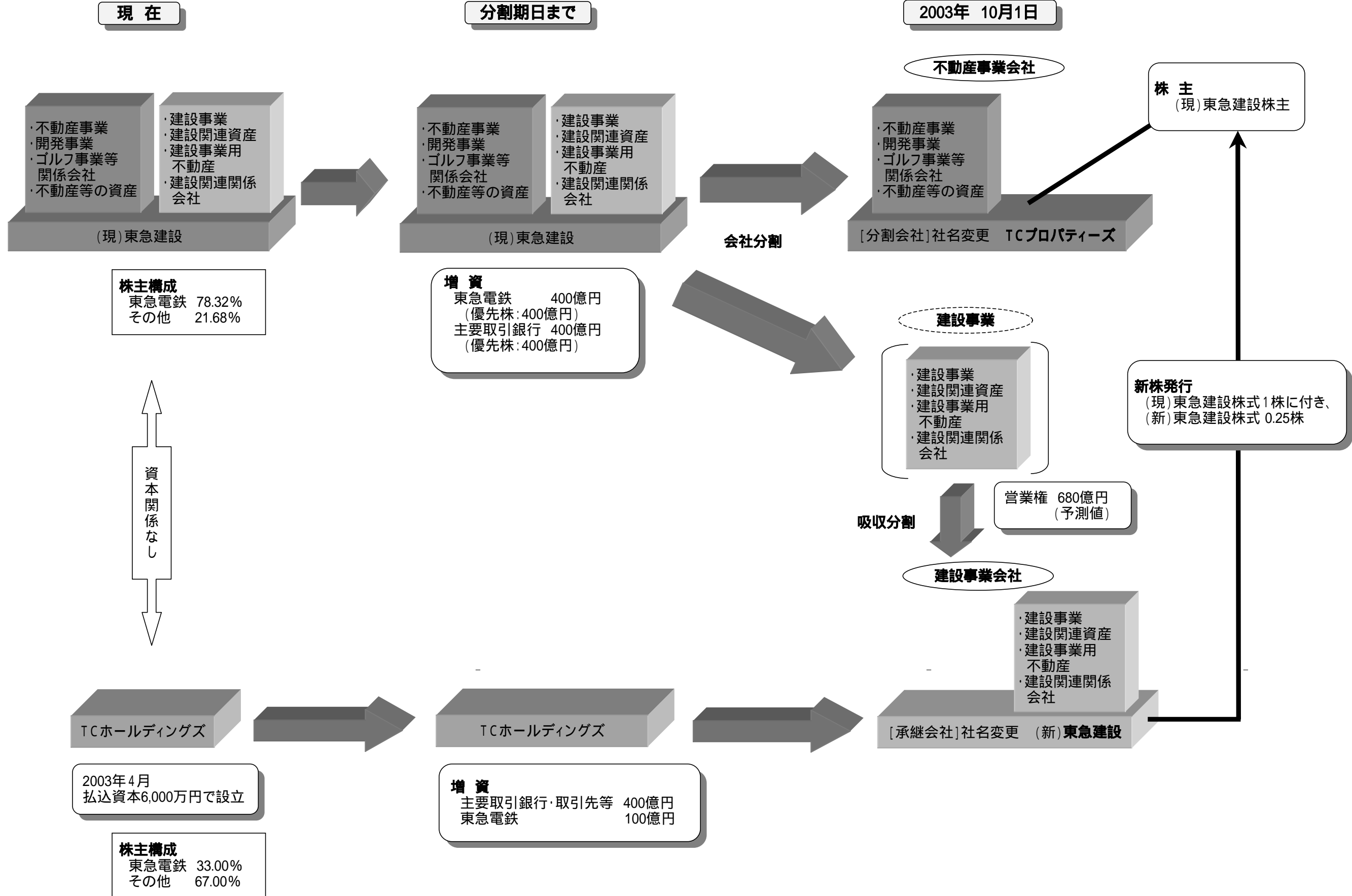


2003年4月  
払込資本6,000万円で設立

株主構成  
東急電鉄 33.00%  
その他 67.00%



増資  
主要取引銀行・取引先等 400億円  
東急電鉄 100億円





財務基盤改善計画

現状のB/S 2003年 3月期	
資産	負債
流動資産 2,589億円	有利子負債 2,226億円
固定資産 2,252億円	その他の 仕入債務他 2,073億円
	自己資本 542億円
総資産 4,841億円	
借入金依存度 46.0%	
自己資本比率 11.2%	

増資  
会社分割

分割時のB/S 2003年 10月初予想	
資産	負債
流動資産 1,434億円	有利子負債 496億円
固定資産 1,127億円 (営業権 680億円)	その他の 仕入債務他 1,495億円
	自己資本 570億円
総資産 2,561億円	
借入金依存度 19.4%	
自己資本比率 22.3%	

営業権償却

分割年度のB/S 2004年 3月期末予想	
資産	負債
流動資産 1,674億円 (繰延税金資産 245億円)	有利子負債 416億円
固定資産 439億円	その他の 仕入債務他 1,477億円
	自己資本 221億円
総資産 2,114億円	
借入金依存度 19.7%	
自己資本比率 10.5%	

計画終了時のB/S 2006年 3月期末予想	
資産	負債
流動資産 1,477億円 (繰延税金資産 155億円)	有利子負債 269億円
固定資産 429億円	その他の 仕入債務他 1,299億円
	自己資本 338億円
総資産 1,906億円	
借入金依存度 14.1%	
自己資本比率 17.8%	

目標値

- 配当開始(予定) : 2005年3月期の利益処分により配当可能
- 売上高経常利益率 : 4%以上
- 営業活動によるキャッシュフロー : 100億円以上(計画3年平均)
- インタレスト・ガバレッジ・レシオ : 15倍以上
- 有利子負債のキャッシュフローに対する比率(国土交通省の基準) : 1以下



## 連結損益計画・有利子負債・受注額

(単位:百万円)

科 目	新Profit計画					
	2004.3月期 計 画		2005.3月期 計 画		2006.3月期 計 画	
売上高	186,895	100.0%	264,970	100.0%	253,509	100.0%
完成工事高	186,435		264,663		253,196	
不動産事業等売上高	460		306		312	
売上原価	170,981		241,080		230,447	
完成工事原価	170,659		240,913		230,292	
不動産事業等原価	321		167		155	
売上総利益	15,914	8.5%	23,889	9.0%	23,061	9.1%
完成工事総利益	15,776		23,750		22,904	
不動産事業等総利益	138		138		156	
販売費及び一般管理費	6,836		12,616		12,318	
営業利益	9,078	4.9%	11,272	4.3%	10,742	4.2%
営業外収益	1,552		409		424	
営業外費用	936		805		732	
経常利益	9,693	5.2%	10,876	4.1%	10,434	4.1%
特別利益	223		-		224	
特別損失	69,125		-		-	
営業権償却	68,000		-		-	
割増退職金等	1,125		-		-	
税金等調整前当期純利益	59,207	31.7%	10,876	4.1%	10,658	4.2%
法人税、住民税及び事業税	206		319		460	
法人税等調整額	24,583		4,623		4,427	
当期純利益	34,831	18.6%	5,933	2.2%	5,770	2.3%
有利子負債	41,640		32,640		26,937	
NET有利子負債	32,003		16,435		6,484	
有利子負債 / EBITDA 倍率 (倍)	4.4		2.8		2.4	
受注額 (単体)	135,000		235,800		235,000	

注)2004.3月期は、下半期のみの数値



## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2003.3月期 (分割前)	2003.10月 (分割時)	2004年 3月期	2005年 3月期	2006年 3月期		2003.3月期 (分割前)	2003.10月 (分割時)	2004年 3月期	2005年 3月期	2006年 3月期
<b>【資産の部】</b>						<b>【負債の部】</b>					
流動資産	258,908	143,448	167,439	155,916	147,673	流動負債	359,156	178,836	168,955	151,006	136,442
現金預金	5,423	5,901	9,636	16,204	20,452	支払手形・工事未払金等	117,400	101,543	96,663	91,292	86,348
受取手形・完成工事未収入金等	97,961	101,043	96,066	83,987	80,405	短期借入金	167,256	43,258	35,258	26,258	20,555
未成工事支出金等	77,605	25,089	25,678	24,894	20,660	未成工事受入金等	60,043	21,859	25,751	22,892	19,234
販売用不動産	56,918	2,550	2,622	2,622	2,622	引当金	2,081	1,435	1,967	1,866	1,865
繰延税金資産	2,203	15	24,558	19,947	15,531	その他流動負債	12,374	10,740	9,314	8,696	8,438
その他流動資産	18,896	8,945	8,977	8,361	8,100						
貸倒引当金	100	97	98	99	99	固定負債	70,656	20,325	20,308	20,316	20,325
						長期借入金	55,431	6,382	6,382	6,382	6,382
固定資産	225,201	112,713	43,992	43,508	42,968	引当金	3,653	13,740	13,723	13,731	13,740
有形固定資産	182,329	26,081	25,317	24,914	24,445	長期預り保証金	11,570	202	202	202	202
有形固定資産(建物等)	17,445	4,395	3,800	3,397	3,048	その他固定負債	0	-	-	-	-
土地	164,883	21,685	21,516	21,516	21,396	負債合計	429,812	199,162	189,263	171,322	156,768
無形固定資産	1,691	68,592	592	592	592						
投資等	41,180	18,039	18,082	18,000	17,929	<b>【少数株主持分】</b>	64	-	-	-	-
						<b>【資本の部】</b>					
						資本金	36,833	25,000	25,000	25,000	25,000
						資本剰余金	25,010	32,000	32,000	-	-
						利益剰余金	6,401	-	34,831	3,102	8,873
						その他	1,209	-	-	-	-
						資本合計	54,232	57,000	22,168	28,102	33,873
資産合計	484,110	256,162	211,432	199,424	190,641	負債、少数株主持分及び資本合計	484,110	256,162	211,432	199,424	190,641