

## 【表紙】

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| 【提出書類】              | 有価証券届出書                          |
| 【提出先】               | 関東財務局長                           |
| 【提出日】               | 平成31年 1月30日                      |
| 【会社名】               | 株式会社レッド・プラネット・ジャパン               |
| 【英訳名】               | Red Planet Japan, Inc.           |
| 【代表者の役職氏名】          | 代表取締役社長CEO ティモシー・ハンシング           |
| 【本店の所在の場所】          | 東京都港区赤坂一丁目7番1号                   |
| 【電話番号】              | 050-5835-0966                    |
| 【事務連絡者氏名】           | 取締役CFO 王生 貴久                     |
| 【最寄りの連絡場所】          | 東京都港区赤坂一丁目7番1号                   |
| 【電話番号】              | 050-5835-0966                    |
| 【事務連絡者氏名】           | 取締役CFO 王生 貴久                     |
| 【届出の対象とした募集有価証券の種類】 | 株式                               |
| 【届出の対象とした募集金額】      | その他の者に対する割当 5,070,490,740円       |
| 【安定操作に関する事項】        | 該当事項なし                           |
| 【縦覧に供する場所】          | 株式会社東京証券取引所<br>(東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

| 種類   | 発行数          | 内容  |
|------|--------------|---|
| 普通株式 | 253,524,537株 | 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。<br>なお、単元株式数は100株であります。 |

(注) 1. 本有価証券届出書による当社の普通株式（以下「本新株式」といいます。）の募集（以下「本第三者割当」といいます。）は、平成31年1月30日付の取締役会決議によります。

2. 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

##### (1)【募集の方法】

| 区分          | 発行数          | 発行価額の総額（円）    | 資本組入額の総額（円）   |
|-------------|--------------|---------------|---------------|
| 株主割当        | -            | -             | -             |
| その他の者に対する割当 | 253,524,537株 | 5,070,490,740 | 2,535,245,370 |
| 一般募集        | -            | -             | -             |
| 計（総発行株式）    | 253,524,537株 | 5,070,490,740 | 2,535,245,370 |

(注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、発行価額の総額の全額を現物出資による方法で割り当てます。

2. 発行価額の総額は会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の額の総額であります。また、増加する資本準備金の総額は2,535,245,370円であります。
3. 本第三者割当は、金銭以外の財産を出資の目的としており、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited、及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの6社（以下、6社を合わせて「タイ6法人」といいます。）の株式合計382,277株（2,023百万円相当）（以下「本件株式」といいます。）並びにRed Planet Hotels Limited（以下「RPHL」といいます。）が保有するタイ6法人に対する株主貸付及びタイ6法人の優先株主3名（以下「優先株主」といいます。）に対する金銭債権（以下、合わせて「本件金銭債権」といいます。）合計4,563百万円（以下、本件株式と合わせて「本件株式等」といい、本件株式等の取得を「本件株式取得等」といいます。）のうち、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの3社（以下「タイ3法人」といいます。）の株式合計249,900株（2,023百万円相当）、並びにRed Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、及びRed Planet Hotels Five (Thailand) Limitedの3社（以下「タイ3法人」といいます。）に対する株主貸付及び優先株主に対する金銭債権合計3,047百万円が当該財産となります（以下、当該財産の取得を「タイ3法人株式取得等」といいます。）。なお、会社法第199条第1項第3号では、金銭以外の財産を出資の目的とする場合には、その旨並びに当該財産の内容及び価額を定めなければならないと規定されております。この点に関して、当社は、「第3 第三者割当の場合の特記事項 3 発行条件に関する事項」において詳細を述べますとおり、同法第207条第9項第4号に基づき、公認会計士 澁江英樹氏から、本件株式等の取得価額が相当である旨の公認会計士・税理士の証明書を取得しております。
4. 本件株式等の詳細は、以下のとおりであります。なお、本届出書提出時点ではRed Planet Holdings (Thailand) Limited（以下「RPHL」といいます。）がタイ6法人の普通株式の49%及びタイ6法人に対する金銭債権を保有しておりますが、本新株式の払込期日と同日にRPHLに譲渡される予定です。そのため、当社はRPHLからタイ6法人の株式の49%及びタイ6法人に対する金銭債権並びに優先株主に対する金銭債権を取得する予定であります。

## (本第三者割当の対価となる株式)

| 会社名                                       | 株価      | 株数       | 財産価格        |
|---|---------|----------|-------------|
| Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited  | 8,574円  | 68,600株  | 588,200千円   |
| Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited | 10,350円 | 58,800株  | 608,600千円   |
| Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited  | 6,744円  | 122,500株 | 826,200千円   |
|   | 合 計     | 249,900株 | 2,023,000千円 |

## (本第三者割当の対価となる金銭債権)

| 債権者                       | 債務者  | 債権額(千THB) | 債権の内容  |
|---------------------------|--|-----------|--|
| Red Planet Hotels Limited | Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | 393,952   | <p>平成27年10月1日に下記 及び の原契約に係る債権をRPHTLが承継し、さらに、本新株式の払込期日と同日に下記 乃至 の原契約に係る債権をRPHLが取得するものであります。</p> <p>平成22年7月16日付RPHLを債権者とする貸付契約及び平成24年8月1日付変更契約、平成25年2月27日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成26年2月24日付RPHTLを債権者とする貸付契約、平成29年10月27日付RPHTLとの貸付契約</p> <p>～ は限度額550,000,000THB(タイバーツ)の融資枠契約として平成27年10月1日に一本化しており、返済期限はありません。また、～ の当初の貸付契約では、年12%の利息を設定していましたが、平成29年12月31日付で、過去の利息債権204,736千THBを放棄したことに伴い、現在は無利息に改めています。</p> <p>また、～ についても返済期限及び利息の定めはありません。</p> |
|                           | Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | 160,760   | <p>平成27年10月1日に下記 及び の原契約に係る債権をRPHTLが承継し、さらに、本新株式の払込期日と同日に下記 乃至 の原契約をRPHLが取得するものであります。</p> <p>平成23年3月11日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成25年2月27日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成26年2月26日付RPHTLを債権者とする貸付契約、平成29年7月20日付RPHTLを債権者とする貸付契約</p> <p>～ は限度額230,000,000THBの融資枠契約として平成27年10月1日に一本化しており、返済期限はありません。また、～ の当初の貸付契約では、年12%の利息を設定していましたが、平成29年12月31日付で、過去の利息債権86,411千THBを放棄したことに伴い、現在は無利息に改めています。</p> <p>また、～ についても、返済期限及び利息の定めはありません。</p>                         |
|                           | Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 302,195   | <p>平成27年10月1日に下記 の原契約に係る債権をRPHTLが承継し、さらに、本新株式の払込期日と同日に下記 乃至 の原契約をRPHLが取得するものであります。</p> <p>平成23年6月10日付RPHL債権者とする貸付契約、平成25年10月1日付RPHTL債権者とする貸付契約、平成29年7月31日付RPHTL債権者とする貸付契約、平成29年10月27日付RPHTL債権者とする貸付契約</p> <p>及び は限度額340,000,000THBの融資枠契約として平成27年10月1日に一本化しており、返済期限はありません。また、及び の当初の貸付契約では、年12%の利息を設定していましたが、平成29年12月31日付で、過去の利息債権63,917千THBを放棄したことに伴い、現在は無利息に改めています。</p> <p>また、及び についても、返済期限及び利息の定めはありません。</p>                           |

| 債権者 | 債務者                  | 債権額(千THB) | 債権の内容   |
|-----|----------------------|-----------|---|
|     | Food Capital PCL     | 27,022    | 平成23年8月31日付Food Capital PCL(旧商号: Evolution Capital Public Company Limited)に対する限度額30,000,000THBの融資枠契約に基づく債権。利率は年1%で、返済期限の定めはありません。 |
|     | Nina Alissa Gerovich | 12,750    | 平成29年3月3日付Infinite Property Group Limitedに対する122,500,000THBの貸付契約に基づく債権。返済期限及び利息の定めはありません。   |
| 合計  |                      | 896,679   | 日本円換算: 約3,047,491千円(1THB=3.4円で換算)   |

- (注) 1. タイの外資規制の影響により、RPHLがタイ6法人の株式の49%しか保有することができないため、Food Capital PCL及びInfinite Property Group Limitedに対して、タイ6法人の優先株式の取得のための資金として貸し付けを行いました。その後、Infinite Property Group LimitedとRPHLの間で協議した結果、平成30年8月1日に、当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族であるNina Alissa Gerovichが同社の当該債務を承継しました。
2. Food Capital PCL(住所 No. 18/8 Fico Place Building 2nd Floor, Sukhumvit 21 Road, Klongtoey Nua, Wattana Bangkok 10110 Thailand、取締役 AKRADEJ SRICHAWLA他6名)と当社グループ及び当社グループ役員との人的関係・取引関係・資本関係については、上記貸付以外に該当事項はありません。また、Food Capital PCLに対する貸付は、タイの外資規制により外国籍株主がタイ6法人の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、タイ国籍を有するFood Capital PCLにタイ6法人の優先株式を取得してもらうための資金としてRed Planet Hotels Limitedが貸し付けたもので、利息の受け取りを目的としたものではないため、貸付契約締結当時のタイ4大銀行貸出金利が平均7%台の中、それより低い1%と定めており、返済期限の定めはなく、今後1年以内に予定されているNina Alissa Gerovich氏の債務承継に合わせて利息を年1%から無利息に変更する予定であり、同氏からも口頭にて合意を取り付けております。
3. Infinite Property Group Limited(住所 598 Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330 Thailand、取締役 Lesan Songtuan他1名)と当社グループ及び当社グループ役員との人的関係・取引関係・資本関係については、上記貸付以外に該当事項はありません。また、Infinite Property Group Limitedに対する貸付は、タイの外資規制により外国籍株主がタイ6法人の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、タイ国籍を有するInfinite Property Group Limitedにタイ6法人の優先株式を取得してもらうための資金としてRed Planet Hotels Limitedが貸し付けたものであり、利息の受け取りを目的としたものではないため、返済期限の定めはなく、無利息です。

## (2) 【募集の条件】

| 発行価格(円) | 資本組入額(円) | 申込株数単位 | 申込期日       | 申込証拠金(円) | 払込期日                     |
|---------|----------|--------|------------|----------|--------------------------|
| 20      | 10       | 1株     | 平成31年2月15日 | -        | 平成31年2月15日から平成31年3月16日まで |

- (注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。
2. 発行価格は会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額であります。
3. 申込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後にRPHLとの間で総数引受契約を締結する予定です。
4. 本第三者割当に関しては、平成31年2月15日から平成31年3月16日までを会社法上の払込期間として決議しており、当該払込期間を払込期日として記載しております。払込期間の末日までに、RPHLとの間で総数引受契約を締結しない場合は、本第三者割当は行われなないこととなります。

## (3) 【申込取扱場所】

| 店名                    | 所在地            |
|-----------------------|----------------|
| 株式会社レッド・プラネット・ジャパン 本社 | 東京都港区赤坂一丁目7番1号 |

## (4) 【払込取扱場所】

上記(1)「募集の方法」(注)1.及び3.に記載のとおり、金銭以外の財産を出資の目的とする現物出資による方法で割当てますので、該当事項はありません。

### 3【株式の引受け】

該当事項はありません。

### 4【新規発行による手取金の使途】

#### (1)【新規発行による手取金の額】

| 払込金額の総額(千円) | 発行諸費用の概算額(千円) | 差引手取り概算額(千円) |
|-------------|---------------|--------------|
| -           | 41,500        | -            |

- (注) 1. 金銭以外の財産による現物出資によるものであり、現金による払込はありません。  
 2. 発行諸費用の概算額の内訳は、弁護士費用(17,000千円)、評価算定及びデューデリジェンス費用(8,000千円)、第三者委員会意見書費用(7,500千円)、会社法207条に関する公認会計士報告書費用(1,000千円)、並びに税務アドバイザー費用等(8,000千円)であります。

発行価額の総額5,070,490,740円は、現物出資で引き受けるタイ3法人の株式並びにRPHLが有するタイ3法人に対する株主貸付及び優先株主に対する金銭債権の総額であります。なお、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limitedの株式並びにRPHLが保有するRed Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedに対する株主貸付については、金銭を対価として取得する予定であり、それぞれの内訳は上記2「株式募集の方法及び条件」(1)「募集の方法」及び「第4 その他の記載事項」に記載のとおりであります。なお、本件株式取得等にあたり、全額金銭での取得は当社の保有現金のみでは困難であるため、金銭と本新株式の発行を併用することとしました。

株式以外にRPHLが保有する金銭債権を取得する理由は、当該債権は、タイの外資規制を踏まえ、RPHLがタイ6法人の事業基盤確立のために実質的に出資として貸し付けたものであること、また、RPHLが優先株主に対してタイ6法人の優先株式を取得するための資金として貸し付けたものであることから、これら債権は実質的にタイにおけるホテル事業に係る出資にあたり、実質的な出資である金銭債権及びタイ6法人の株式が、同事業全体の価値を表すためです。なお、全額現物出資によるため、実際に払い込まれる金銭はありません。

また、タイ6法人は、発行済総数の49.00%にあたる普通株式と、51.00%にあたる優先株式の2種類を発行しております。優先株式は普通株式に転換できませんが、分配可能な会計上の利益がある場合、優先株主は1株あたり額面の15.0%(Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedのみ7.5%)に制限・固定された配当を受領します。

本件株式取得等により、当社は、タイ6法人の普通株式の全て(議決権比率49.00%)を取得いたします。優先株式については、当社は保有しない方針ですが、定款上、普通株主が取締役の半数を選任する権利を有すること、及び当社と優先株主との間の株主間合意により当社がタイ6法人の業務管理権を取得できることから、本件株式取得等の結果、タイ6法人は当社の連結子会社に該当することとなります。

タイのホテル事業は、パタヤ、アソーク(バンコク)、ハートヤイ、パトン(プーケット)、スラウォン(バンコク)において計5棟のホテルを運営しており、現在、ソイ8(バンコク)に1棟を開発中です。各ホテルは、タイ6法人がそれぞれ1棟ずつ所有及び運営しており、当社はレッドプラネットグループのタイホテル事業の全てを取得することが可能となります。

RPHLは、タイでのホテル建設にあたり、プロジェクトファイナンスの手法で金融機関からの借入を実施しています。具体的には、SPV(Special Purpose Vehicle: 特別目的事業体)であるRed Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Five (Thailand) Limitedの5社(以下、5社を合わせて「タイ5法人」といいます。)を設立し、金融機関から当該SPVであるタイ5法人は融資を受けております。タイ5法人は、そこから生み出されるキャッシュ・フローを返済の原資とし、債権保全のための担保も対象事業の資産に限定します。そのため、現物出資財産であるタイ5法人の株式及びタイ5法人が所有するホテル建物には、金融機関からの借入を被担保債権として担保権設定がなされており、債務不履行があった場合、ホテル土地に係る定期借地権が当該金融機関に譲渡される旨の契約を締結しております。(但し、平成30年9月末時点では、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Three (Thailand) Limitedについては、同金融機関からの借入が返済済みとなったため、担保権設定が解除されております。)なお、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedについては、現時点で金融機関からの借入はありません。

今回の一連の取引は、当社が、RPHLが保有するタイホテル事業全体を取得し、以後長期にわたり継続保有し、シナジー効果を得つつ営利を追及していく意向で行われます。当社は、タイ6法人の株式を取得し、事業を継続して営み、発生する事業キャッシュ・フローから順次債務の返済を続けていく計画であるところ、上記のとおり金融機関により質権の設定されている株式を現物出資の形で受け入れることは、将来の事業キャッシュ・フローの想定が2018年度におけるタイ事業子会社の収支実績やホテルの稼働状況の確認、事業計画の達成状況をレビューする方法により、その適切性を確認しており、担保権が実行されることを想定していないため、問題にならないと考えております。なお、上述のとおり、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedについては、現時点で金融機関からの借入は

ありませんが、今後、ホテル開発計画の進捗や同社の財務状況を踏まえて、ホテル開発資金の調達に当たっては、金融機関からの借入も含めて検討していきます。

## （２）【手取金の使途】

本第三者割当の払込みは、全て現物出資によるため、調達する資金はありません。

## 第２【売出要項】

該当事項なし

## 第３【第三者割当の場合の特記事項】

### １【割当予定先の状況】

#### a．割当予定先の概要

|                           |   |        |
|---------------------------|---|--------|
| 名称                        | Red Planet Hotels Limited                               |        |
| 本店の所在地                    | 190 Elgin Avenue George Town, KY1-9007, Cayman Islands. |        |
| 国内の主たる事務所の責任者の役職及び氏名及び連絡先 | 該当事項なし  |        |
| 代表者の役職及び氏名                | 代表取締役社長 CEO ティモシー・ハンシング                                 |        |
| 資本金                       | 15,628米ドル   |        |
| 事業の内容                     | ホテル事業   |        |
| 主たる出資者及びその出資比率            | Evolution Advisors Limited                              | 10.95% |
|                           | Rising Sun Offshore Limited                             | 10.73% |

（注）割当予定先の概要の欄は、平成29年12月31日現在のものです。

#### b．提出者と割当予定先との関係

|      |                             |  |
|------|-----------------------------|--|
| 出資関係 | 当社が保有している割当予定先の株式の数         | 該当事項なし   |
|      | 割当予定先が保有している当社の株式の数         | 当社の株式139,900,000株（総議決権に対する議決権割合51.26%）を間接保有しており、当社の親会社に該当しております。 |
| 人事関係 | RPHLの取締役3名が、当社取締役を兼務しております。 |  |
| 資金関係 | 該当事項なし                      |  |
| 技術関係 | 該当事項なし                      |  |
| 取引関係 | 該当事項なし                      |  |

（注）提出者と割当予定先との関係の欄は、平成29年12月31日現在のものです。

#### c．割当予定先の選定理由

##### １．割当予定先の選定の経緯

当社は、平成25年4月、RPHLの協力のもとホテル事業を開始し、平成25年4月、平成25年10月の2回のライツ・オファリングにより合計2,692百万円を、また平成26年8月の第三者割当増資により約2,750百万円を調達し、ホテル事業の強化に積極的に取り組んでまいりました。現在まで、合計5棟（浅草、那覇、五反田、名古屋、札幌）、計704室を運営しており、さらに札幌市と広島市に各1棟、計372室を開発中であります。

また、当社は、事業拡大のための資金調達の一環として、平成30年2月27日付「ゴールドマン・サックスとの不動産セールアンドリースバック取引に関するお知らせ」及び平成30年3月16日付「（開示事項の経過）ゴールドマン・サックスとの不動産セールアンドリースバック取引に係る信託受益権譲渡契約及び建物賃貸借契約締結、並びに特別利益の計上に関するお知らせ」で開示したとおり、ゴールドマン・サックスが新規に設立した合同会社との間で、浅草、那覇、名古屋並びに札幌のホテルに係る信託受益権譲渡契約及び建物賃貸借契約を締結いたしました。当該4ホテルの運営は、当社が20年間の賃貸借契約を締結し引き続き行っていくとともに、当該セールアンドリースバック取引からの売却収入を再投資して日本各地で新たなホテルを建築し、事業展開を加速させていく計画であります。

一方、当社の親会社であるRPHLは、レッドプラネットのブランド名で日本の他、タイ、インドネシア、フィリピンなど、東南アジアを中心に30棟（計4,783室）のホテルを所有及び運営しております（以下「レッドプラネット

グループ」という。)。レッドプラネットホテルの特徴は、バジェットホテル分野において、スタイリッシュで快適、なおかつ高品質なサービスの提供を行うことであり、特にアジアのミレニアム世代に高い評価をいただいております。当社もレッドプラネットのブランド価値を生かしてミレニアム世代のインバウンド層を中心にアプローチを図っていく戦略であります。

東南アジアの中でも特にタイは、格安航空会社(LCC路線)の拡充やビザ発給要件が緩和されたことや、日本と文化的に高い親和性を有していることなどから、近年、訪日観光客数が大きく増加しております。また、日本からタイへの観光客も平成28年には1.3百万人を超え、平成29年には1.8百万人に達するなど、両国間の観光産業は今後も長期的に拡大していく見通しです。

当社は、タイからの観光客に人気の高い都市である東京、札幌にホテルを所有・開発しており、一方でレッドプラネットグループは、現在、日本からの観光客に人気の高い都市であるパタヤ、アソーク(バンコク)、ハートヤイ、パトン(プーケット)、スラウオン(バンコク)において計5棟のホテルを運営しており、現在、ソイ8(バンコク)に1棟を開発中です。営業中のホテルは、急成長するマーケットの中でいずれも安定して稼働しており、特にバンコクの2ホテルではいずれも稼働率が90%を上回っているなど、そのブランドとプレゼンスは高い認知度をしています。現在、タイ5法人は、ホテルを1棟ずつ所有及び運営しており、また、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedが所有及び運営することを予定しているホテルは現在開発中です。

そこで、上記の見通しのもと、以下の理由からRPHLとの協議を経て本件株式取得等を決定いたしました。

- ・レッドプラネットグループの中でも主要な位置付けにある当社がタイ6法人を直接支配することで、これまで個別の兄弟会社として運営されていた同6法人との間でマーケティングや事業戦略のより一層の共有、サービスや経営ノウハウ等の統一を図ることが可能となり、経営資源の最適かつ効率的な活用に繋げることが期待できること。
- ・タイでの当社ブランドに対する認知度を生かし、より多くのインバウンド顧客を当社の既存の国内ホテルに送り込むなどの相乗効果を期待できること。
- ・当社のホテル資産の増加と地域拡大を、即時に実現する手段であり、当社の成長を促進する効率的な方法であると考えられること。
- ・当社として、収益及びEBITDAを増加させることが可能となり、将来の事業拡大に向けたスケールを確保することが期待できること。
- ・RPHL(レッドプラネットグループ)において今後の最重要拠点と位置付けている日本での企業規模を拡大し、より一層の成長戦略を上場会社のコーポレートガバナンス水準に基づいて遂行できること。

本件株式取得等により、当社はレッドプラネットグループのタイホテル事業全てを取得することとなります。

株式以外にRPHLが保有する金銭債権を取得するのは、当該債権は、タイの外資規制を踏まえ、RPHLがタイ6法人の事業基盤確立のために実質的に出資として貸し付けたものであること、また、RPHLが優先株主に対してタイ6法人の優先株式を取得するための資金として貸し付けたものであることから、これら債権は実質的にタイ事業に係る出資にあたり、実質的な出資である金銭債権及びタイ6法人の株式が、タイにおけるホテル事業全体の価値を表すと判断したためであります。

なお、本件株式取得等にあたり、全額金銭での取得は当社の保有現金(2,712百万円、平成30年12月31日時点、未監査)のみでは困難であるため、金銭(第4[その他の記載事項]参照)と本新株式の発行を併用することとしました。金銭と本新株式の配分については、当社の財務状況を考慮し、兼務を含む非社外取締役にて、まず当社授權株式数の上限を目安として新株式を発行して賄い、残額を現金で支払うということを検討し、それを割当先取締役会に諮り決定しております。金銭の支払時期については、最長2年間(双方合意の上で延長可能)に渡り取得金を支払う内容の合意書を締結します。支払いにおいては、質権等の担保設定はなく、分割払いが可能ですが、時期と金額は当社の事業運営に支障が出ないように当社が2年以内に柔軟に決定できるようになっております。支払い原資については、当社の余剰資金と事業キャッシュフローを想定しております。なお、後述のとおり、RPHLとの間で利害関係のある兼務取締役は決議には参加しておりません。タイ3法人株式取得等の対価としての本第三者割当は、新株式253,524,537株の発行を伴うため、既存株主の皆様に対して相当の希薄化(議決権ベースの希薄化率82.4%)の影響を与えるものです。しかし、新株式発行と併用することで当社の資金が温存され、更なるホテル開発に充当することが可能となり、また、RPHLは当社株式を中長期的に保有する方針であるため、株価への影響は限定的であると考えております。また前記のとおり、本件株式取得等は、当社グループの企業価値の向上に繋がり、ひいては既存株主の株式価値向上に繋がるものと考えております。

なお、当社は、平成28年10月13日、第7回新株予約権2,520,000個を発行し、そのうち2,120,000個をRPHLの完全子会社であるRed Planet Holdings Pte. Ltd.(以下「RPH」といいます。)に割り当てました。RPHは、平成30年5月7日付でこれらの新株予約権2,120,000個のうち、400,000個をEVO FUNDに譲渡しており、残りの1,720,000個については行使されていません。

RPHは、当社の資金需要に応じて、これら新株予約権を行使することを書面にて確約しているものの、現状では行使が進んでおりません。当社の取締役王生によるとRPHの取締役へのヒアリングにおいては、他の海外子会社への投資案件との兼ね合い等から行使代金に相当する資金が準備できないため、やむを得ず行使が進んでいないとの説明をうけておりますが、当社は、引き続きRPHに対して当該新株予約権の行使を依頼する予定です。なお、本件

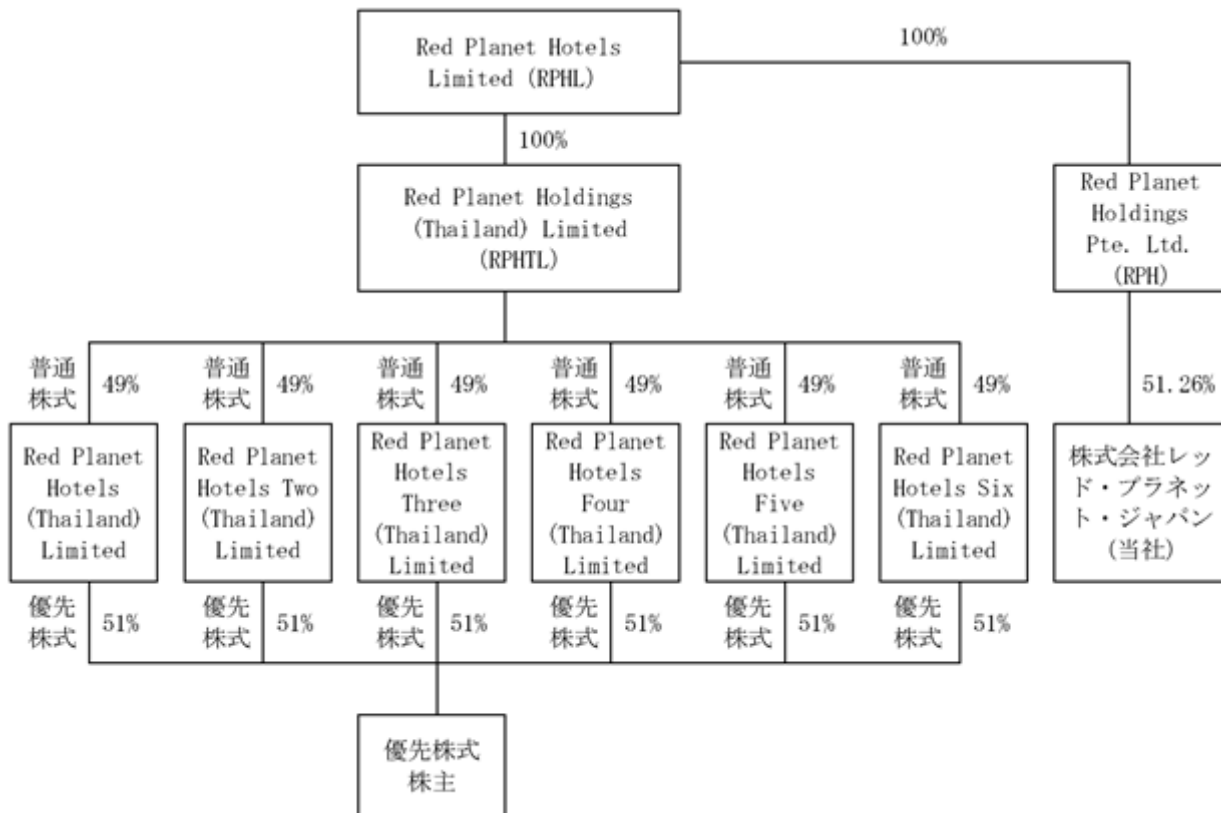
株式取得等は、タイ6法人の取得による事業規模の拡大を目的としているため、第7回新株予約権の行使が進んでいない状況ではありますが、本件株式取得等の一環として本第三者割当を実施することといたしました。

## 2. タイ6法人の概要

タイ6法人の資本関係図及び各社の概要は以下のとおりであります。

現時点では、Red Planet Holdings (Thailand) Limited (以下、「RPHTL」といいます。)がタイ6法人の発行済総数の49%にあたる普通株式及びタイ6法人に対する株主貸付を保有しておりますが、本新株式の払込期日と同日にRPHTLに譲渡される予定です。そのため、当社はRPHTLからタイ6法人の株式の49%及びタイ6法人に対する株主貸付並びに優先株主に対する金銭債権を取得する予定であります。なお、株式以外にRPHTLが保有する金銭債権を取得する理由は、当該債権は、タイの外資規制を踏まえ、RPHTLがタイ6法人の事業基盤確立のために実質的に出資として貸し付けたものであること、また、RPHTLが優先株主に対してタイ6法人の優先株式を取得するための資金として貸し付けたものであることから、これら債権は実質的にタイ事業に係る出資にあたり、実質的な出資である金銭債権及びタイ6法人の株式が、タイにおけるホテル事業全体の価値を表すためです。

また、優先株主が保有する51%にかかる議決権の行使については、株主間契約により全ての経営及び運営についてレッド・プラネット側に同意する契約を締結しており、普通株主が経営権を保有しております。なお、優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であること、及び既存の株主間契約を引き継ぐことを口頭で確認しております。





Red Planet Hotels (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                         |   |  |                           |
|-------------------------|---|--|---------------------------|
| (1) 名称                  | Red Planet Hotels (Thailand) Limited  |  |                           |
| (2) 所在地                 | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.                                     |  |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名           | 取締役 マーク・ライネック   |  |                           |
| (4) 事業内容                | Red Planet Pattayaの所有及び運営<br>（Red Planet Pattayaの概要）<br>所在地：255/7 Moo 9, Nongprue Banglamung, Chonburi 20150 Thailand<br>開業日：平成24年2月17日<br>客室数：192室 |  |                           |
| (5) 資本金                 | 7,000,000タイバーツ（23百万円）   |  |                           |
| (6) 設立年月日               | 平成21年9月1日   |  |                           |
| (7) 大株主及び持株比率           | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 34,377株（49.00%）<br>Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 35,621株（51.00%）<br>Food Capitals PCL 優先株式 2株（0.00%）    |  |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係          | 資本関係  | 該当事項なし   |                           |
|                         | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。   |                           |
|                         | 取引関係  | レッドプラネットホテルの運営についてのコンサルティング料として、平成29年12月期に当社連結子会社である株式会社レッド・プラネット・ホテルズ・ジャパンから10,931千THB（37,165千円）の支払いを行っております。 |                           |
|                         | 関連当事者への該当状況   | 該当事項なし   |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態  |   |  |                           |
| 決算期                     | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日   | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                  | 427,717千THB<br>（1,454百万円）   | 458,794千THB<br>（1,559百万円）  | 230,014千THB<br>（782百万円）   |
| 資産合計                    | 233,400千THB<br>（793百万円）   | 233,876千THB<br>（795百万円）  | 241,839千THB<br>（822百万円）   |
| 収益合計                    | 42,879千THB<br>（145百万円）  | 10,869千THB<br>（36百万円）  | 305,613千THB<br>（1,039百万円） |
| ホテル運営収益                 | 40,910千THB<br>（139百万円）  | 10,694千THB<br>（36百万円）  | 42,046千THB<br>（142百万円）    |
| その他の収益                  | 1,968千THB<br>（7百万円）   | 175千THB<br>（0百万円）  | 263,567千THB<br>（896百万円）   |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失（ ） | 35,995千THB<br>（122百万円）  | 16,557千THB<br>（56百万円）  | 230,446千THB<br>（783百万円）   |
| 純利益又は純損失（ ）             | 101,773千THB<br>（346百万円）   | 31,077千THB<br>（105百万円）   | 228,779千THB<br>（777百万円）   |

（注）1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、Thai Financial Reporting Standards for Non-Publicly Accountable Entities（公的責任を有しない企業向けのタイ財務報告基準）（以下「TFRS for NPAEs」といいます。）に準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したのになります。

2 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。

3 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。

4 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。

5 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の15%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株に帰属します。

- 6 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHLが普通株式の全て(発行済株式総数の49%)を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式(発行済株式総数の51%)を保有するスキームを採用しております。優先株主は、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。
- 7 優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。なお、当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であることを口頭で確認しております。
- 8 平成29年度(平成29年1月1日~平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益204,736千THB(696百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 9 平成30年1月1日~平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。

## Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                        |   |                            |                           |
|------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| (1) 名称                 | Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited  |                            |                           |
| (2) 所在地                | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |                            |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名          | 取締役 マーク・ライネック   |                            |                           |
| (4) 事業内容               | Red Planet Asoke, Bangkokの所有及び運営<br>（Red Planet Asoke, Bangkokの概要）<br>所在地：7 Sukhumvit Soi 14 Klongtoey, Bangkok 10110, Thailand<br>開業日：平成24年9月14日<br>客室数：130室 |                            |                           |
| (5) 資本金                | 14,000,000タイバーツ（47百万円）  |                            |                           |
| (6) 設立年月日              | 平成23年1月18日  |                            |                           |
| (7) 大株主及び持株比率          | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 68,600株（49.00%）<br>Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 71,399株（51.00%）<br>Food Capitals PCL 優先株式 1株（0.00%）              |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係         | 資本関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                        | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|                        | 取引関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                        | 関連当事者への<br>該当状況   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態 |   |                            |                           |
| 決算期                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                 | 128,510千THB<br>（436百万円）   | 134,430千THB<br>（457百万円）    | 31,288千THB<br>（106百万円）    |
| 資産合計                   | 213,580千THB<br>（726百万円）   | 211,193千THB<br>（718百万円）    | 200,464千THB<br>（681百万円）   |
| 収益合計                   | 45,959千THB<br>（156百万円）  | 11,505千THB<br>（39百万円）      | 153,140千THB<br>（520百万円）   |
| ホテル運営収益                | 45,295千THB<br>（154百万円）  | 11,478千THB<br>（39百万円）      | 45,695千THB<br>（155百万円）    |
| その他の収益                 | 663千THB<br>（2百万円）   | 27千THB<br>（0百万円）           | 107,445千THB<br>（365百万円）   |
| 財務費用控除前利益              | 2,677千THB<br>（9百万円）   | 800千THB<br>（2百万円）          | 107,220千THB<br>（364百万円）   |
| 純利益又は純損失（ ）            | 24,241千THB<br>（82百万円）   | 5,919千THB<br>（20百万円）       | 103,141千THB<br>（350百万円）   |

- (注) 1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、TFRS for NPAsに準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したのになります。
- 2 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 3 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。
- 4 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。
- 5 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の15%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株主に帰属します。
- 6 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHLが普通株式の全て（発行済株式総数の49%）を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式（発行済株式総数の51%）を保有するスキームを採用しております。優先株主は、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。

- 7 優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。なお、当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であることを口頭で確認しております。
- 8 平成29年度(平成29年1月1日~平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益107,684千THB(366百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 9 平成30年1月1日~平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。

## Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                         |  |                            |                           |
|-------------------------|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 名称                  | Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 所在地                 | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名           | 取締役 マーク・ライネック  |                            |                           |
| (4) 事業内容                | Red Planet Hat Yaiの所有及び運営<br>（Red Planet Hat Yaiの概要）<br>所在地：152-156 Niphat Uthit 2 Road Hat Yai, Songkhla 90110, Thailand<br>開業日：平成23年12月16日<br>客室数：148室 |                            |                           |
| (5) 資本金                 | 12,000,000タイバーツ（40百万円）   |                            |                           |
| (6) 設立年月日               | 平成23年1月28日   |                            |                           |
| (7) 大株主及び持株比率           | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 58,800株（49.00%）<br>Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 61,199株（51.00%）<br>Food Capitals PCL 優先株式 1株（0.00%）         |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係          | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|                         | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 関連当事者への<br>該当状況  | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態  |  |                            |                           |
| 決算期                     | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日  | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                  | 149,770千THB<br>（509百万円）  | 170,039千THB<br>（578百万円）    | 100,150千THB<br>（340百万円）   |
| 資産合計                    | 149,419千THB<br>（508百万円）  | 143,762千THB<br>（488百万円）    | 133,916千THB<br>（455百万円）   |
| 収益合計                    | 29,537千THB<br>（100百万円）   | 7,812千THB<br>（26百万円）       | 116,175千THB<br>（394百万円）   |
| ホテル運営収益                 | 29,107千THB<br>（99百万円）  | 7,784千THB<br>（26百万円）       | 30,022千THB<br>（102百万円）    |
| その他の収益                  | 429千THB<br>（1百万円）  | 28千THB<br>（0百万円）           | 86,152千THB<br>（293百万円）    |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失（ ） | 11,030千THB<br>（37百万円）  | 3,217千THB<br>（10百万円）       | 74,370千THB<br>（252百万円）    |
| 純利益又は純損失（ ）             | 34,404千THB<br>（116百万円）   | 9,430千THB<br>（32百万円）       | 69,889千THB<br>（237百万円）    |

- (注) 1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、TFRS for NPAsに準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したのになります。
- 2 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 3 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。
- 4 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。
- 5 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の15%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株に帰属します。
- 6 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHLが普通株式の全て（発行済株式総数の49%）を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式（発行済株式総数の51%）を保有するスキームを採用しております。優先株主は、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。

- 7 優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。なお、当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であることを口頭で確認しております。
- 8 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益86,411千THB(293百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 9 平成30年1月1日～平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。

## Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                         |   |                            |                           |
|-------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| (1) 名称                  | Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 所在地                 | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |                            |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名           | 取締役 マーク・ライネック   |                            |                           |
| (4) 事業内容                | Red Planet Patong, Phuketの所有及び運営<br>（Red Planet Patong, Phuketの概要）<br>所在地：56 Raj - Uthit 200 Pee Road (Opposite Patong Post Office)<br>Patong, Kathu, Phuket 83150 Thailand<br>開業日：平成24年9月28日<br>客室数：142室 |                            |                           |
| (5) 資本金                 | 8,000,000タイバーツ（27百万円）   |                            |                           |
| (6) 設立年月日               | 平成23年2月9日   |                            |                           |
| (7) 大株主及び持株比率           | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 39,200株（49.00%）<br>Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 40,799株（51.00%）<br>Food Capitals PCL 優先株式 1株（0.00%）  |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係          | 資本関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|                         | 取引関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 関連当事者への該当状況   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態  |   |                            |                           |
| 決算期                     | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                  | 207,217千THB<br>（704百万円）   | 228,262千THB<br>（776百万円）    | 147,840千THB<br>（502百万円）   |
| 資産合計                    | 209,344千THB<br>（711百万円）   | 200,085千THB<br>（680百万円）    | 188,411千THB<br>（640百万円）   |
| 収益合計                    | 20,424千THB<br>（69百万円）   | 5,401千THB<br>（18百万円）       | 133,120千THB<br>（452百万円）   |
| ホテル運営収益                 | 18,807千THB<br>（64百万円）   | 5,398千THB<br>（18百万円）       | 21,138千THB<br>（72百万円）     |
| その他の収益                  | 1,616千THB<br>（5百万円）   | 3千THB<br>（0百万円）            | 111,982千THB<br>（381百万円）   |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失（ ） | 24,961千THB<br>（84百万円）   | 13,592千THB<br>（46百万円）      | 86,185千THB<br>（293百万円）    |
| 純利益又は純損失（ ）             | 55,017千THB<br>（187百万円）  | 21,045千THB<br>（71百万円）      | 80,422千THB<br>（273百万円）    |

（注）1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、TFRS for NPAsに準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したのになります。

2 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。

3 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。

4 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。

5 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の15%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株に帰属します。

6 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHTLが普通株式の全て（発行済株式総数の49%）を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式（発行済株式総数の51%）を保有するスキームを採用しております。優先株主は、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。

- 7 現物出資財産である株式及びホテル建物には、金融機関からの借入を被担保債権として担保権設定がなされておりますが、金融機関からは本現物出資についての承諾を得ております。また、債務不履行があった場合、ホテル土地に係る定期借地権が当該金融機関に譲渡される旨の契約を締結しております。被担保債権の詳細は以下のとおりであります。  
金融機関名：SCB、残高：THB 44,900,000(平成30年11月30日時点)、最終返済予定日：2021年12月
- 8 優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。なお、当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であることを口頭で確認しております。
- 9 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益112,036千THB(380百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が購入する債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 10 平成30年1月1日～平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。



## Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                         |   |                            |                           |
|-------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| (1) 名称                  | Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 所在地                 | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |                            |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名           | 取締役 マーク・ライネック   |                            |                           |
| (4) 事業内容                | Red Planet Surawong, Bangkokの所有及び運営<br>（Red Planet Surawong, Bangkokの概要）<br>所在地：178 Surawong Road Si Phraya, Bangrak Bangkok 10500 Thailand<br>開業日：平成27年12月4日<br>客室数：201室 |                            |                           |
| (5) 資本金                 | 12,000,000タイバーツ（40百万円）  |                            |                           |
| (6) 設立年月日               | 平成23年6月7日   |                            |                           |
| (7) 大株主及び持株比率           | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 58,800株（49.00%）<br>Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 61,199株（51.00%）<br>Food Capitals PCL 優先株式 1株（0.00%）                          |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係          | 資本関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|                         | 取引関係  | 該当事項なし                     |                           |
|                         | 関連当事者への<br>該当状況   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態  |   |                            |                           |
| 決算期                     | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                  | 86,167千THB<br>（292百万円）  | 100,342千THB<br>（341百万円）    | 54,445千THB<br>（185百万円）    |
| 資産合計                    | 446,101千THB<br>（1,516百万円）   | 443,631千THB<br>（1,508百万円）  | 447,578千THB<br>（1,521百万円） |
| 収益合計                    | 49,174千THB<br>（167百万円）  | 17,468千THB<br>（59百万円）      | 134,818千THB<br>（458百万円）   |
| ホテル運営収益                 | 48,914千THB<br>（166百万円）  | 17,428千THB<br>（59百万円）      | 70,851千THB<br>（241百万円）    |
| その他の収益                  | 259千THB<br>（1百万円）   | 39千THB<br>（0百万円）           | 63,967千THB<br>（217百万円）    |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失（ ） | 14,403千THB<br>（48百万円）   | 36千THB<br>（0百万円）           | 60,244千THB<br>（204百万円）    |
| 純利益又は純損失（ ）             | 53,505千THB<br>（181百万円）  | 14,175千THB<br>（48百万円）      | 45,896千THB<br>（156百万円）    |

- (注) 1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、TFRS for NPAsに準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したのになります。
- 2 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 3 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。
- 4 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。
- 5 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の15%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株主に帰属します。
- 6 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHLが普通株式の全て（発行済株式総数の49%）を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式（発行済株式総数の51%）を保有するスキームを採用しております。優先株主は、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。

- 7 現物出資財産である株式及びホテル建物には、金融機関からの借入を被担保債権として担保権設定がなされており、また、債務不履行があった場合、ホテル土地に係る定期借地権が当該金融機関に譲渡される旨の契約を締結しております。被担保債権の詳細は以下のとおりであります。  
金融機関名：Kiatnakin、残高：THB 114,316,492(平成30年11月30日時点)、最終返済予定日：2028年1月。なお、金融機関から、本件現物出資に係る合意が得られています。
- 8 優先株主は今後、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨を表明しております。同氏は、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。なお、当社は、同氏から当該優先株式を保有し続ける方針であることを口頭で確認しております。
- 9 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益63,917千THB(217百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 10 平成30年1月1日～平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。

## Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited

（平成30年12月31日現在）

|                        |  |                            |                           |
|------------------------|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 名称                 | Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 所在地                | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の役職・氏名          | 取締役 マーク・ライネック  |                            |                           |
| (4) 事業内容               | Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkok（現在開発中）の所有及び運営<br>（Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkokの概要）<br>所在地：Sukhumvit Soi 8, Bangkok<br>開業日：平成31年9月（予定）<br>客室数：162室（予定） |                            |                           |
| (5) 資本金                | 25,000,000タイバーツ（85百万円）   |                            |                           |
| (6) 設立年月日              | 平成28年7月5日  |                            |                           |
| (7) 大株主及び持株比率          | Red Planet Holdings (Thailand) Limited 普通株式 122,500株（49.00%）<br>Nina Alissa Gerovich 優先株式 127,499株（51.00%）<br>Mark Reinecke 優先株式 1株（0.00%）                       |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係         | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|                        | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|                        | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
|                        | 関連当事者への<br>該当状況  | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 当該会社の直近の経営成績及び財政状態 |  |                            |                           |
| 決算期                    | -  | 平成28年7月5日～<br>平成28年12月31日  | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 資本（欠損）                 | -  | 59,604千THB<br>（202百万円）     | 24,476千THB<br>（83百万円）     |
| 資産合計                   | -  | 68,959千THB<br>（234百万円）     | 87,855千THB<br>（298百万円）    |
| 収益合計                   | -  | 1千THB<br>（0百万円）            | 7千THB<br>（0百万円）           |
| ホテル運営収益                | -  | -                          | -                         |
| その他の収益                 | -  | 1千THB<br>（0百万円）            | 7千THB<br>（0百万円）           |
| 財務費用控除前損失（ ）           | -  | 395千THB<br>（1百万円）          | 127千THB<br>（0百万円）         |
| 純損失（ ）                 | -  | 395千THB<br>（1百万円）          | 127千THB<br>（0百万円）         |

（注）1 当該会社の直近の経営成績及び財政状態として記載している項目は、TFRS for NPAEsに準拠した財務諸表に記載されていた科目を和訳したものになります。

2 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。

3 Limitedと表記しておりますが、特別目的事業体（Special Purpose Vehicle, SPV）であります。

4 優先株式には議決権はあるものの、普通株式への転換はできません。一部を優先株式としている理由は、普通株主に対する配当を最大化するためであり、会計上の利益が発生した場合、優先株式には払込金額（額面価格）に基づく固定配当が支払われます。優先株式は、その額面価格の7.5%の配当を分配可能利益から受領する権利があり、それ以外の配当は普通株に帰属します。

5 タイでは外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないため、RPHLが普通株式の全て（発行済株式総数の49%）を保有し、タイ国籍を有する株主が優先株式（発行済株式総数の51%）を保有するスキームを採用しております。そのため、優先株式については現株主が保有し続ける方針であることを当社取締役会及び現株主間との協議により口頭で確認しております。また、普通株主の同意がないと、優先株式を譲渡することはできません。

6 普通株式51%を保有するNina Alissa Gerovichは、RPHL取締役会長兼当社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチの親族にあたります。

7 平成30年1月1日～平成30年12月31日の当該会社の経営成績及び財政状態は未確定のため記載しておりません。

## d．割り当てようとする株式の数

当社株式 253,524,537株

## e．株券等の保有方針

割当予定先であるRPHLは当社の親会社であり、当社は、割当予定先が、割り当てられた当社株式を中長期的に保有する方針であるとの意向を口頭で確認しております。

なお、当社は、割当予定先から、本新株式の払込期日より2年以内に本新株式に係る割当新株式の全部又は一部を譲渡した場合には、譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を直ちに当社へ書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定であります。

## f．払込みに要する資金等の状況

現物出資による第三者割当増資であるため、金銭の払込みはありません。なお、タイ3法人の株式につきましては、現在、RPHLが保有しており、当該保有状況は平成30年4月30日付の株主名簿及び株券により確認しておりますが、本新株式の払込期日と同日に割当予定先に譲渡される予定です。割当予定先との総数引受契約を締結する前に、株券及び株主名簿の記載をあらためて確認し、且つタイ国の弁護士との確認の上、取引を行う予定であります。割当予定先によるタイ2法人及び優先株主に対する金銭債権につきましては、当該金銭債権に係る各契約書並びに、割当予定先とタイ2法人及び優先株主との間の債権債務確認書面によって保有状況を確認しております。

## g．割当予定先の実態

当社は、株式会社JPリサーチ&コンサルティングに調査を依頼し、割当予定先、当該割当予定先の主要株主、並びに当該割当予定先の役員が反社会的勢力とは一切関係ないことを確認しており、また、割当予定先からそのような事実は一切ない旨の回答を書面で得ております。当社は、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

## 2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

## 3【発行条件に関する事項】

## (1) 発行価格の算定根拠及び発行条件の合理性に関する考え方

本新株式の払込金額は、直近の当社株式の株価が当社の実態を適正に表しているものと考えられますが、割当予定先との協議の結果、本新株式の発行に係る取締役会決議日の直前取引日の終値（18円）に2円を上乗せした価格としました。

なお、本新株式の払込金額の当該直前取引日までの1ヶ月間の終値平均17.9円に対して11.5%のプレミアム、当該直前取引日までの3ヶ月間の終値平均18.0円に対して11.0%のプレミアム、当該直前取引日までの6ヶ月間の終値平均19.8円に対して1.2%のプレミアムとなっております。

また、本新株式の払込金額の決定に際しては、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日付）を参考にしており、当社取締役会は、当該指針に照らして、その払込金額は、特に有利な発行価額には該当しないものであると判断いたしました。

なお、当社監査役全員も、東京フィナンシャル・アドバイザーズの評価報告書、第三者委員会の意見書、会社法207条の専門家による意見書、及びデューデリジェンス報告書、経営陣へのヒアリング等の内容を取引と照らし合わせて検討した結果、提案されている払込財産の価額が上記検討結果と一致しており、本新株式の発行により受ける払込財産の価額が発行時価に相当し妥当であること、また本新株式の発行価額の算定方法は、市場慣行に従った一般的な方法であり、算定根拠は、現時点の当社株式の市場価格を反映していると思われる平成30年12月期第3四半期決算発表後に形成された株価を基準に、本新株式の発行に係る取締役会決議の直前取引日の終値に2円を上乗せした価格としており、また、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日付）にも準拠しており、さらには本第三者割当増資の評価額を上回るような時価の株式を割当先に付与しておらず、むしろ市場価格を上回る株価での割当て当社少数株主に配慮した取引となっており、特に有利な発行価額には該当せず適法であると判断しております。直前の株価に2円を上乗せした理由として、当社取締役王生は割当先との交渉の中で、直近の株価の下落により必要発行株数がより多くなることを懸念し、少数株主への配慮としてできるだけ高い株価で引き受けるよう割当先に要請し、第三者割当増資においては通常時価から10%下に乖離した割当価格の場合は割当先に有利であると判断されることを鑑み、逆に株価より10%高い値段での割当てであれば既存株主に有利であると言えることから、割当先とそうように交渉したところ、2円の上乗せで合意に至ったとの説明をしております。また、監査役全員は、当社が前提としている会計処理によれば、本第三者割当により45億円相当の現物出資財産が払い込まれることとなる一方、連結純資産の増加は17億円程度となり、発行額に見合った株主資本の増加が取引実行時には実現しないこ

とを認識しており、それは共通支配下取引としての会計処理に起因するものである一方で、のれんの計上が必要なくなることで将来に渡り償却負担が一切なくなるということを認識しております。当社からは、本第三者割当を実施してタイ3法人の株式等を取得することで、より一層のグループシナジーを期待できるとともにグループ体制が強化されることで、当社グループの企業価値の向上に繋がり、ひいては既存株主の株式価値の向上に繋げていくこと、また、本件株式取得により当社のホテル資産の増加と地域拡大を、一気に実現させ、当社の成長を促進していくこと、さらには、当社の資金が温存され、更なるホテル拡大のための資金とすることができるため、本第三者割当により当社事業規模の相当の拡大が可能となること、の説明を受け、認識を共有しております。

なお、発行数につきましては、発行価額の総額5,070,490,740円を本新株式の発行価格20円で除して算出しております。

また、本件株式等の取得価額の算定については、その公平性・妥当性を担保するため、当社、RPHL、タイ6法人から独立した第三者算定機関である東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社(以下「東京フィナンシャル・アドバイザーズ」といいます。)(東京都千代田区永田町一丁目11番28号、代表取締役:能勢元)に、本件株式の価格算定を依頼いたしました。なお、当社から独立した公認会計士 瀬戸山洋介氏が、タイ6法人の平成28年9月30日現在の財務諸表をもとに現地関係者との面談や関係資料の確認、帳簿の精査等のデューデリジェンスを実施しましたが、重要な指摘事項等はありませんでした。なお、当社及び当社経営陣は、デューデリジェンスの基準日以降の重要な事実関係について調べるため、割当先が開設し常にアップデートされているデューデリジェンスフォルダへのアクセス権を入手し、そこから経営に影響を及ぼしうるような契約の締結・変更の有無、財務状況の著しい変化、新たな簿外債務の有無などを確認し、当社が懸念する事項等はないと認識しております。

東京フィナンシャル・アドバイザーズは、タイ6法人は非上場会社であるため市場株価が存在せず、将来清算する予定がない継続企業であるため、DCF(ディスカウント・キャッシュ・フロー)法による算定を採用いたしました。算定については、タイ6法人が作成した平成30年12月期~平成39年12月期までの財務予測を基本として、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いた上で企業価値を算定し、さらに余剰資金、有利子負債のほか、非流動性ディスカウント30%を加味して株主価値を算定しております。

DCF法での算定において前提とした財務予測は、当社の標準的な手法である10年間の事業計画に基づいて作成されており、最終年度となる2027年度にはタイ6法人合計で約2億バーツの営業利益を達成する成長を見込んでおります。これは、タイ6法人が過去の状況や現在の業績をもとに推測してタイ都市部の発展に伴う経済成長等とインフレを考慮し、平均客室単価の増加率を年5%、客室費用の増加率を年3%として事業計画を策定したためであります。為替レートにつきましては、将来的な変動を予測しにくいと見做すため、現時点の為替レートで一定としております。また、DCF法の前提には当社とのシナジー効果を加味していません。これは、シナジーを含めると買収価格が吊り上がり既存株主にとって不利となり、それを回避するためであります。

なお、東京フィナンシャル・アドバイザーズの評価では、インフレ率を加味していませんが、それについては公認会計士 澁江英樹氏より、東京フィナンシャル・アドバイザーズが、前述の現在価値に引き直す際の割引率の算定の根拠とした『イボットソン・アソシエイツ・ジャパン株式会社「Thailand Equity Risk Premia Report」』のリスクプレミアムは名目ベースであり、割引率として使用している資本還元率を計算する過程で使用する金利はすべて名目金利となるため、実質金利に引き直すインフレ率を考慮する必要はないとのこと。言い換えれば、割引率自体にインフレ率が含まれております。また、東京フィナンシャル・アドバイザーズの評価において、タイ6法人の将来利益については法人所得税が発生しない前提がおかれております。これは、タイ6法人に繰越欠損金が残っておりそれを活用できること、さらにレッドプラネットグループは平成30年4月にタイ国政府による投資奨励政策BOI(Board of Investment)の国際地域統括本部IHQ(International Headquarters)設立の許認可を受け、グループのタイでの利益については今後15会計期間にわたって法人税が免除となるスキームが組めるためであります。当社がタイ事業を買収した後も、グループ内でこの制度を引き続き活用でき、また16年目以降も新たなIHQを通してメリットを享受していく前提を置いております。

上記方式において算定されたタイ6法人の企業価値、普通株主価値並びに普通株式1株当たりの株式価値は以下のとおりです(平成30年5月25日時点)。

| 採用手法    | 名称   | 企業価値                           | 普通株主価値                       | 普通株式1株当たりの株式価値           |
|---------|--|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| D C F 法 | Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | 287,369千THB<br>(977,055千円)     | 1円                           | -                        |
| D C F 法 | Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited   | 476,686千THB<br>(1,620,732千円)   | 173,635千THB<br>(590,362千円)   | 2,531.14THB<br>(8,606円)  |
| D C F 法 | Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | 193,690千THB<br>(658,546千円)     | 1円                           | -                        |
| D C F 法 | Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | 58,491千THB<br>(198,869千円)      | 1円                           | -                        |
| D C F 法 | Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 713,539千THB<br>(2,426,033千円)   | 179,853千THB<br>(611,503千円)   | 3,058.74THB<br>(10,400円) |
| D C F 法 | Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   | 402,006千THB<br>(1,366,820千円)   | 243,914千THB<br>(829,310千円)   | 975.66THB<br>(3,317円)    |
|         | 合計   | 2,131,781千THB<br>(7,248,055千円) | 597,402千THB<br>(2,031,175千円) | -                        |

- (注) 1 日本円換算表記は、1 THB (タイバーツ) = 3.4円で換算したものです。  
 2 企業価値とは、将来予測フリーキャッシュフローの現在価値の合計額に残存価値(現在価値)を合算したものです。  
 3 普通株主価値とは、「企業価値」に、余剰資金、有利子負債、非流動性ディスカウントを加味したものです。  
 4 Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Four (Thailand) Limitedは有利子負債の金額が大きく、企業価値に、余剰資金、有利子負債を加味した算定結果がマイナスとなっているため、普通株主価値は1円と評価しています。なお、各社の算定結果は、それぞれ 129,771千THB、 9,592千THB、 202,480千THBとなっております。

東京フィナンシャル・アドバイザーズは、株式の価格算定に際して、タイ6法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、採用したそれらの情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、タイ6法人の資産又は負債(偶発債務を含みます。)について、個別の各資産、各負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておりません。加えて、タイ6法人の財務予測についてはタイ6法人の経営陣による最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。東京フィナンシャル・アドバイザーズの株式の価格算定は、平成30年5月25日現在の上記情報等を前提としたものであります。

各SPVの営業利益計画(抜粋)は下記のようにしております。

(単位:千THB)

| 会社名  | 2019年度<br>営業利益 | 年平均成長率<br>(CAGR) | 2027年度<br>営業利益 |
|--|----------------|------------------|----------------|
| Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | 5,953          | 17.3%            | 21,306         |
| Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited   | 23,000         | 7.9%             | 42,382         |
| Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | 6,597          | 11.9%            | 16,190         |
| Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | -5,443         | N/A              | 1,103          |
| Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 32,900         | 8.5%             | 63,409         |
| Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   | 20,380         | 13.4%            | 55,777         |
| 合計   | 83,387         |                  | 200,167        |

(注) 1 Red Planet Hotels Four (Thailand) Limitedは2025年度まで営業損失を想定しておりますが、年度ごとに改善していき2027年度に上記営業利益を達成する計画を組んでおります。

2 Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの2019年度の数字は、開業後4か月間のものであります。

これらの結果を受け、当社はRPHLと協議を進め、タイ6法人の普通株式1株当たりの取得株価及び取得価額を以下のとおり定めました。

| 会社名  | 取得株価    | 株数       | 取得価額        |
|--|---------|----------|-------------|
| Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | -       | 34,377株  | 1円          |
| Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited   | 8,574円  | 68,600株  | 588,200千円   |
| Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | -       | 58,800株  | 1円          |
| Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | -       | 39,200株  | 1円          |
| Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 10,350円 | 58,800株  | 608,600千円   |
| Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   | 6,744円  | 122,500株 | 826,200千円   |
|  | 合計      | 382,277株 | 2,023,000千円 |

なお、優先株主に対する配当に係るキャッシュ・アウト・フローは、企業価値(株主価値)の算定に含まれておりません。また、優先株式については、将来キャッシュ・フローに基づく株式価値についても考慮する必要はないと判断しております。その理由は、当社の代表取締役2名が既存優先株主であるEvolution Land Co., Ltd.及びFood Capitals PCLから、保有する優先株式全てをNina Alissa Gerovich氏に譲渡する旨の表明を受けており、Nina Alissa Gerovich氏からは優先株式を引き継ぐ際に、タイ6法人はまず当社への債務を返済し、配当は完済が終わるまでされないこと、及びタイ6法人にて配当が可能となった場合においても、タイの法令趣旨及び政情に従いながら実質的に配当を受け取らないこととする、という同意書面を締結する旨を口頭で確認しているためであります。従いまして、優先株式については算定に含める必要はないと判断しております。

Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedについては、価格算定時点では普通株式のみを発行しており、1株当たりの株式価値は3,317円でありましたが、平成30年8月1日付で、RPHL以外の株主が保有する普通株式51%を優先株式に転換しましたので普通株式の数が減少し、1株当たりの取得株価は6,744円となりました。会計上利益を計上した場合、優先株が受領できる配当は1株当たり最大年7.5THB(約25.5円)であり、その他の権利は付与されていないことから、当該優先株は実質的な価値はないと判断されます。したがって、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの株式価値全体を取得価額としております。

次に、RPHLが保有するタイ6法人に対する株主貸付、及びRPHLが保有する優先株主に対する金銭債権の取得価額の算定につきましても、東京フィナンシャル・アドバイザーズに、価格算定を依頼いたしました。東京フィナンシャル・アドバイザーズは、「流動化目的の債権の適正評価について(平成10年10月28日付日本公認会計士協会)」にもとづいて債権評価を実施しました。

東京フィナンシャル・アドバイザーズは、RPHLが保有するタイ6法人に対する株主貸付、及びRPHLが保有する優先株主に対する金銭債権を正常債権として債権キャッシュ・フロー割引法を適用して算定を行っております。この評価の前提として、東京フィナンシャル・アドバイザーズは、対象債権において平成29年12月31日時点におけるRPHLとの

過去の貸付契約により発生した利息債権全額の放棄や利息減免が行われているものの、それは当該債権がみなし資本の性質を持ち合わせていることをより明確にする目的であって、かつ過去の金利負担が事業所得に比べ重い影響もあり、税務上の繰越欠損金の消滅期限である平成29年12月決算まで純損失を継続して計上していた状況だったために、期限に合わせて債権放棄されていること、その他の財務上の事由(例えばホテル自体の破損による減損など)による金利減免や元金の支払遅延は発生していないこと、さらに東京フィナンシャル担当者による債務者へのヒアリングによって、現時点では、将来の元金の返済履行を確実に行うことを担保する手段は存在しないが、返済履行を行う意思はあるとの回答を得ていることから、将来、債務不履行になる可能性は低いと考えて、対象債権は正常債権であると判断し、債権キャッシュ・フロー割引法を適用しています。

また、債権キャッシュ・フロー割引法における債権の価格は、将来の期待キャッシュ・フローの割引現在価値の総額として算定され、割引現在価値は、キャッシュ・フローを一定の割引率で除することにより算定するものの、すべて返済期日の定めがないため、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生するものと仮定し、割引計算をすることなく債権の額面を評価額と算定しております。

一方、当社は「対象債権取得後、当社が即日返済を求める予定はなく、返済スケジュールを設定する予定もありません。今後、返済を求めるべきかどうかは、当社及びタイ6法人の事情に照らして年度ごとに決定していく方針であり、当面はみなし資本との位置付けを続ける予定であります。また、対象債権の債務者の財政状態(キャッシュの保有状況等)に照らして、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生する可能性はありません。」としています。

上記の当社の方針・予定を踏まえると、「利息を受領しない債権である以上、割り引くべきではないか。」とも考えられますが、東京ファイナンシャル・アドバイザーズの評価作業では、本来であれば利息の有無にかかわらず割り引く必要があることは認識しているものの、本件は利息発生及び将来一定時点のキャッシュ・フローが設定されていないこと及び任意で債権の利息額の設定、ひいては期限の利益を喪失可能であるという性質を総合的に勘案し、算定上は基準日においてキャッシュ・フローが発生する前提として算定しており、割引計算は必要とせず、額面での評価額となっております。

また、「一定の見込み期日を定めて割り引くべきでないか、あるいは、保守的に永久価値で割り引くべきではないか」という点に対しては、東京ファイナンシャル・アドバイザーズとして、将来の一定の見込み期日を定める点については、主観的な要素が入り特定の日を定める判断基準がなく、恣意性を排除できないために難しいと判断しております。なお、会社の方針はありますが、あくまでRPHLグループ全体のキャッシュマネジメントの中で返済時期のコントロールはいつでも可能と伺っているため、評価者の恣意的な判断で特定の日を定めるよりは、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生する前提とすることに合理性はあると判断したとのことです。

当該算定に対して、公認会計士 澁江 英樹氏は、タイの事業においては、各SPVが金融機関からホテル開発資金の融資を受けるタイミングで設立されていることから、実質的には6法人全体を1つの事業体とみなすこともでき、その場合、対象債権は正常債権であるとの判断しており、回収可能性に疑義はなく、債権の額面で評価するのは妥当と判断しております。

上記の判断にあたって、澁江氏は、東京ファイナンシャル・アドバイザーズとの意見交換を行い、また当社王生に対する質疑の結果、「評価実施時現在、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedを除く5法人が債務超過となっているのは、みなし資本である株主融資が財務諸表上は負債として計上されていることに加え、過去、各社設立から平成29年12月期までの期間にわたりタイ6法人とは直接関係のない本社費のコスト(平成29年12月期86,846千THB(295,276千円))をタイ6法人に負担させていたため」であり、加えて、「当社傘下に入ることによって当該本社費の負担は生じない。」との回答をRPHLL及び当社より得ております。また、回収可能性についても澁江氏は、RPHL全社のCFOを兼任している当社の王生取締役CFOを通じて「確認時点かつ将来的にも、タイ6法人を含めたRPHLグループ全体の資金繰りなどにより返済可能である。RPHLとしては、タイ6法人への債権はみなし資本としての位置づけを明確にしていることを前提として、当社に債権が移った後、将来において万が一返済が必要となった場合に、タイ6法人がその事業収益等で返済ができなければ、RPHLがタイ6法人に対し、免責的債務引受けを行う形で資金を援助する方針である。その方法は様々想定され、RPHLとして実際に計画しているものではないが、例としては RPHLからタイ6法人に融資を行い、当該調達資金でもって当社に返済する、タイ6法人の債務をRPHLが当社から買い戻す、などの方法が考えられ、あるいは を実行した場合も、RPHLは、当社及びタイ6法人から当該融資を回収するつもりはないため、デフォルトには陥らないことになる。」との口頭での回答をRPHLより受けております。

そのため、澁江氏は、タイ6法人が当社の傘下になることによって適正なコスト・ベネフィットとなることをもって正常債権と判断することは充分可能であり、さらに補足すれば、将来キャッシュ・フローがあるならば、債務超過であろうと正常債権であると考えられる(ため、回収可能性に疑義はないものと考え、債権の額面で評価するのは妥当と判断しております。

なお、当社がタイ6法人を傘下に収め、同6法人の経営権、資本政策、および人的リソースを全て管理できることから、タイ6法人を一つの事業体をみなすことは妥当と判断しております。



上記方式において算定されたタイ6法人及び優先株主に対する金銭債権の算定結果は以下のとおりです(平成30年5月25日時点)。

| 債務者  | 額面金額                           | 評価額       |
|--|--------------------------------|-----------|
| Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | 411,340千THB<br>(1,398,557千円)   | 額面金額と同額です |
| Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited   | 184,254千THB<br>(626,466千円)     |           |
| Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | 168,587千THB<br>(573,199千円)     |           |
| Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | 206,210千THB<br>(701,115千円)     |           |
| Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 311,969千THB<br>(1,060,697千円)   |           |
| Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   | 53,621千THB<br>(182,313千円)      |           |
| Food Capitals PCL                          | 27,022千THB<br>(91,875千円)       |           |
| Nina Alissa Gerovich                       | 12,750千THB<br>(43,350千円)       |           |
| 合計   | 1,375,753千THB<br>(4,677,560千円) |           |

(注) 1 日本円換算表記は、1 THB (タイバーツ) = 3.4円で換算したものです。

- 2 上記Nina Alissa Gerovichを債務者とする債権は、東京フィナンシャル・アドバイザーズの価格算定時において、Infinite Property Group Limitedを債務者とする別個の債権であります。なお、債務引受に当たり条件等の変更はなく、また評価への影響もありません。
- 3 上記債務者は、RPHLへ上記金銭債権に係る利息を支払っておらず、平成29年12月31日付でRPHLから当該未払利息全額を対象とした債務免除を受けております。なお、債務免除を受けた債務者及び免除額は次の通りです。Red Planet Hotels (Thailand) Limited: 204,736千THB、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited: 107,684千THB、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited: 86,411千THB、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited: 112,036千THB、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited: 63,917千THB。今回当社が、現物出資の受入れ、または、金銭により取得する上記金銭債権は、RPHLが当該債権放棄の対象としなかった貸付債権元本部分であります。
- 4 平成30年12月31日時点では、上記以外にも株主貸付が存在しておりますが、全体の買収金額を増加させないために、平成30年6月1日以降の株主貸付(以下、「RPHL残債権」といいます。)は今回の買付対象には含まれておりません。RPHL残債権は買付対象となる債権と同様の性質を有していることから、みなし資本として扱いますが、貸出人がRPHLであるため、RPHLと当社間でRPHL残債権は当社が保有する債権に劣後すること、またRPHLはRPHL残債権を当社の承諾なしに償還を求めないこと、をRPHLと交渉し、RPHLの社内取締役全員からEメールと口頭にて確認しております。よって、当社はRPHL残債権を購入しないことにより、当該債権に相当する金銭の支払いをせずに済むことができます。当社は将来、RPHL残債権を買い取ることを検討する可能性があります。現時点では決定しておりません。なお、平成30年12月31日時点での各SPVのRPHL残債権残高は次のとおりです。Red Planet Hotels (Thailand) Limited: 5,638千THB (19,171千円)、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited: 32,678千THB (111,105千円)、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited: 16,744千THB (56,932千円)、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited: 10,179千THB (34,611千円)、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited: 314千THB (1,068千円)、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited: 6,605千THB (22,458千円)。

当社は、対象債権は実質的にRPHLによるタイ事業に係る出資であって、一部利息債権の放棄や利息減免を行っているが、これは、タイ5法人が設立された当初、タイにおける外資規制を遵守しつつ、ホテル建設費用などの事業資金の所要額を確保するために、タイ5法人は、RPHLから株主貸付という形式で当該事業資金の提供を受け、タイ5法人を含めたRPHLグループ全体のタックスプランニング及び株主貸付により投下した資金を回収することを目的として、株主貸付の元本に対して年12%の利息を支払うというスキームを構築した一方、それぞれの法人は、当該利息相当額を負担できる水準の営業利益を計上することができなかつた影響により、未払利息及び税務上の繰越欠損金残高が年々増加していたところ、平成29年度に税務上の繰越欠損金の使用期限が到来する状況になったため、RPHLがそれぞれの法人に対して未払利息残高に係る支払いの免除を行い、それぞれの法人が債務免除益を計上することで税務上

の繰越欠損金残高を使い切るのとともに、金融機関をはじめとして、対外的にも当該株主貸付、すなわち、当該債権が実質的な資本であるとの位置付けを明確にするために利息の請求をやめたものであり、財務上の理由によるものではないこと、一部債務超過となっている企業についても、株主貸付をみなし資本として扱えば、債務超過ではないことが確認できております。

また、対象債権取得後、当社が即日返済を求める予定はなく、返済スケジュールを設定する予定もありません。今後、返済を求めるべきかどうかは、当社及びタイ6法人の事情に照らして年度ごとに決定していく方針であり、当面はみなし資本との位置付けを続ける予定であります。さらに、対象債権の債務者の財政状態(キャッシュの保有状況等)に照らして、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生する可能性もありません。

それでもなお、当社は、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生するものと仮定し、割引計算をすることなく債権の額面を評価額とする東京フィナンシャル・アドバイザーズの算定方法は妥当であると判断しております。その理由は、本件株式取得等は、株式及び債権の形に分かれているものの、実質的にはタイ事業全体の取得であり、事業全体の価値は企業価値から外部借入金を差し引いた金額で算出できることから、この金額がタイ事業の価値を表す、すなわち対象債権をみなし資本と考えた場合の価値を表すと考えることができ、東京フィナンシャル・アドバイザーズによるDCF法で算定されたタイ6法人の企業価値から、タイ6法人の外部金融機関からの借入金額209,548千THB(712,463千円)を控除した1,922,233千THB(6,535,592千円)が、本取引の取得価額(株式及び債権の取得額合計)に近いことを確認したためです。当社は、取引全体の実質的な価額が妥当である以上、東京フィナンシャル・アドバイザーズによる債権評価は合理的なものであり、妥当である判断しております。この点について、公認会計士 澁江英樹氏も、タイ事業全体の価値を取引価額として評価する当社の判断は妥当であると判断しております。

なお、上述のとおり、当社は、タイ事業全体の評価は適切になされていると判断しているため、東京フィナンシャル・アドバイザーズに対して、債権を資本とみなしての価値算定は依頼しておりません。この点について、公認会計士 澁江英樹氏も、タイでは外資規制もあることから債権をみなし資本(株式)として評価することは法的性質を無視しているものであり、現状の東京フィナンシャルの債権評価を採用するのは妥当と判断しております。

かかる算定を踏まえて、RPHLと協議した結果、各債権の取得額は以下のとおりと決定しました。

| 債務者  | 評価額                            | 取得額                            |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | 411,340千THB<br>(1,398,557千円)   | 393,952千THB<br>(1,339,436千円)   |
| Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited   | 184,254千THB<br>(626,466千円)     | 167,720千THB<br>(570,247千円)     |
| Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | 168,587千THB<br>(573,199千円)     | 160,760千THB<br>(546,582千円)     |
| Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | 206,210千THB<br>(701,115千円)     | 220,197千THB<br>(748,670千円)     |
| Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  | 311,969千THB<br>(1,060,697千円)   | 302,195千THB<br>(1,027,463千円)   |
| Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   | 53,621千THB<br>(182,313千円)      | 57,566千THB<br>(195,723千円)      |
| Nina Alissa Gerovich                       | 39,414千THB<br>(134,008千円)      | 39,772千THB<br>(135,225千円)      |
| 合計   | 1,375,399千THB<br>(4,676,358千円) | 1,342,161千THB<br>(4,563,347千円) |

(注) 1 日本円換算表記は、1 THB(タイバーツ) = 3.4円で換算したものです。

当該取得額は、東京フィナンシャル・アドバイザーズの評価額からタイ6法人がRPHLに対する債権79,737千THB(271,105千円)及び債務30,599千THB(104,036千円)を相殺したものであります。相殺に充てられた債権は、主にタイのホテルにて取り扱いのあったクレジットカード会社からRPHLに支払われた売掛金で、債務は主に平成30年5月以降にRPHLから借入れた資金です。これは、事前にRPHLとタイ6法人との間の債権債務関係を精算することで、今後の当社側での管理を簡略化するためであります。また、平成30年3月31日の東京フィナンシャルの算定基準日以降、平成30年5月31日までの間に、RPHLから、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedに対して、運転資金としてそれぞれ15,399千THB(52,356千円)及び3,944千THB(13,409千円)を追加でRPHLが貸し付けたため、取得額に加算しております。平成30年6月1日以降においても、主に銀行借入返済の資金や運転資金の手当てとしてRPHLからの株主貸付(平成30年12月31日までで総額約72百万THB、返済期日なし、担保なし、利率ゼロ)が存在しておりますが、RPHLとの交渉の結果これらRPHL残債権は今回の買付対象には含まれておりません。RPHL残債権は買付対象となる債権と同様の性質を有していることから、みなし資本として扱いますが、貸

出人がRPHLであるため、RPHLと当社間でRPHL残債権は当社が保有する債権に劣後すること、またRPHLはRPHL残債権を当社の承諾なしに償還を求めないこと、をRPHLの社内取締役全員からEメールと口頭にて確認しております。よって、当社はRPHL残債権を購入しないことにより、当該債権に相当する金銭の支払いをせずに済むことができます。なお当社は、会社法第207条第9項第4号に基づき、公認会計士 澁江英樹氏から、タイ3法人の株式並びにRPHLのタイ3法人及び優先株主に対する金銭債権の取得価額が相当である旨の公認会計士・税理士の証明書を平成31年1月30日付で取得しております。

#### (2) 発行数量及び株式の希薄化の規模の合理性に関する考え方

本第三者割当において発行する株式数は253,524,537株(議決権の数は2,535,245個)であり、平成30年6月30日現在の当社の発行済株式総数307,570,337株(議決権の数3,075,186個)に対して82.4%(議決権の総数に対する割合)に相当するため、相応の希薄化が生じます。

また、本件株式取得等はRPHLを頂点とする共通支配下の取引として判定したことから、企業結合会計基準(企業会計基準第21号)に定められている共通支配下の取引に係る会計処理を採用して連結いたします。具体的な会計処理としては、タイ6法人の資産と負債を簿価で引継ぎ、買収対価と簿価との差額を純資産の部で計上します。このため、のれんは発生しないこととなります。今回の取引においては、上記会計処理を適用することの影響で、本第三者割当により約51億円相当の現物出資財産が払い込まれることで、当社個別財務諸表では純資産が約51億円増加する一方、当社連結財務諸表では、タイ6法人の買収対価と簿価との差額が約25億円であり、また、現物出資の受入れもしくは金銭の支払いにより取得した金銭債権約44億円が相殺消去される影響で、その他資本剰余金のマイナスが約31億円計上されることから連結純資産の増加は約17億円程度となり、発行した株式の価値に見合う株主資本の増加が取引実行時点では実現いたしません。なお、当該会計処理については、当社会計監査人への事前確認を行っています。

しかしながら、当社といたしましては、本第三者割当を実施してタイ2法人の株式等を取得することで、より一層のグループシナジーを期待できるとともにグループ体制が強化されることで、当社グループの企業価値の向上に繋がり、ひいては既存株主の株式価値の向上につながるものと考えております。また、本件株式取得により当社のホテル資産の増加と地域拡大を一気に実現でき、当社の成長を効率的に促進することができると考えております。さらに、当社の資金が温存され、更なるホテル拡大のための資金とすることができるため、本第三者割当により当社事業規模の相当の拡大が可能となり、本第三者割当による株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

本新株式につき、割当予定先であるRPHLは、当社グループの成長戦略及び資金需要の必要性、時期並びに経営方針、将来的な目標を理解している親会社であり、今後も安定株主として当社株式を中長期的に保有する旨の表明を受けております。また、RPHLは当社の株主の権利や利益を損なう企業行動がとることがない旨にも言及しております。

なお、RPHLに割り当てた第7回新株予約権が未行使のまま残っている状況ではありますが、本件株式取得等は、タイ6法人の取得によるシナジーの追求を目的としているため、本件株式取得等の一環として本第三者割当には合理性はあると判断しております。

以上のことから、本新株式による発行数量及び株式の希薄化の規模は、合理的な範囲であるものと判断しております。

#### 4【大規模な第三者割当に関する事項】

本第三者割当により当社株式が253,524,537株発行される予定であり、平成30年6月30日現在の当社の発行済株式総数307,570,337株の82.4%(平成30年6月30日現在の議決権総数3,075,186個に対する比率は82.4%)となり、当社議決権は25%以上の希薄化が生じることになるので、本第三者割当は、「企業内容等の開示に関する内閣府令第二号様式記載上の注意(23-6)」に規定する大規模な第三者割当に該当するものであります。

なお、当社は本第三者割当によってタイ事業から生まれる収益を取り込み、企業価値の増大に努めてまいりますが、増資後の株価については市場の動向次第となります。当社の株価水準は増資時点(平成31年1月29日)で18円ですが、万が一10円未満となった場合には、東京証券取引所が定める有価証券上場規程第604条の2(1)に抵触し、その時点から3か月以内に10円以上とならない場合には上場廃止となります。当社は、前述のとおり、今回のタイ事業買収が当社の企業価値増大につながるため、相当な希薄化が生じるものの、発行数量及び希薄化の規模には合理性があると考えております。また、割当先のRPHL社は当社の親会社であり、今回割り当てられる株式を全て継続保有する意思を表示しておりますので、これらの株式が市場に売り出されることはありません。当社は、株式市場において評価いただけるように買収後の事業運営に鋭意努めてまいります。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

| 氏名又は名称  | 住所   | 所有株式数<br>(株) | 総議決権<br>数に対する<br>所有議決<br>権数の<br>割合<br>(%) | 割当後の<br>所有株式数<br>(株) | 割当後の<br>総議決権<br>数に対する<br>所有議決<br>権数の<br>割合<br>(%) |
|---|--|--------------|---|----------------------|---|
| Red Planet Hotels Limited   | 190 Elgin Avenue George Town, KY1-9007, Cayman Islands.                              | -            | -   | 253,524,537          | 45.18   |
| Red Planet Holdings Pte. Ltd.<br>(常任代理人 王生貴久)   | 100 Beach Road, #25-06, Shaw Towers, Singapore<br>(東京都渋谷区)                           | 119,900,000  | 38.98                                     | 119,900,000          | 21.37   |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL<br>(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)                                    | 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K.<br>(東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)               | 14,552,400   | 4.73                                      | 14,552,400           | 2.59  |
| CREDIT SUISSE AG, DUBLIN BRANCH PRIME CLIENT ASSET EQUITY ACCOUNT<br>(常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社) | KILMORE HOUSE, PARK LANE, SPENCER DOCK. DUBLIN IRELAND<br>(東京都港区六本木1丁目6番1号 泉ガーデンタワー) | 14,343,300   | 4.66                                      | 14,343,300           | 2.56  |
| 加賀美 郷   | 東京都豊島区   | 10,296,600   | 3.35                                      | 10,296,600           | 1.84  |
| 日置 俊光   | 北海道札幌市中央区  | 2,938,700    | 0.96                                      | 2,938,700            | 0.52  |
| 日本証券金融株式会社  | 東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10  | 2,141,500    | 0.70                                      | 2,141,500            | 0.38  |
| 湯浅 英之   | 東京都中野区   | 2,000,000    | 0.65                                      | 2,000,000            | 0.36  |
| 協和青果株式会社  | 埼玉県越谷市新川町2丁目68-5   | 2,000,000    | 0.65                                      | 2,000,000            | 0.36  |
| 御所野 侃   | 埼玉県越谷市   | 2,000,000    | 0.65                                      | 2,000,000            | 0.36  |
| 計   |  | 170,172,500  | 55.33                                     | 423,697,037          | 75.51   |

(注) 1. 「所有株式数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、平成30年12月31日現在の株主名簿上の株式数によって算出しております。

2. 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

3. 「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、「割当後の所有株式数」に係る議決権の数を、「総議決権数に対する所有議決権数の割合」の算出に用いた総議決権数に本第三者割当により増加する議決権の数を加えた数で除して算出しております。

## 6【大規模な第三者割当の必要性】

(1) 大規模な第三者割当を行うこととした理由及び大規模な第三者割当による既存株主への影響についての取締役会の判断の内容

（大規模な第三者割当を行うこととした理由）

上記「1 割当予定先の状況 c. 割当予定先の選定理由 1. 割当予定先の選定の経緯」に記載のとおり、当社とRPHLは、当社グループの成長戦略の一環として、日本とタイの両国の間でより一層のグループシナジーの追求を図っていくことが、当社グループの持続的成長に資するものであると考えるに至りました。

本件株式取得等の結果、当社とタイ6法人の間でマーケティングや事業戦略のより一層の共有、サービスや経営ノウハウ等の統一を図ることが可能となり、経営資源の最適かつ効率的な活用に繋げることが期待できます。また、当社としては、収益及びEBITDAを増加させることが可能となり、将来の事業拡大に向けた十分な投資スケールを確保することが期待できます。これらの点に鑑み、当社は、タイ3法人株式取得等の対価として、本第三者割当を実施することといたしました。

（既存株主への影響についての取締役会の判断の内容）

上記「4 大規模な第三者割当に関する事項」に記載のとおり、本第三者割当後におけるRPHLの当社に対する希薄化ベースの議決権は、45.18%となります。本第三者割当により発行する株式は253,524,537株であり、平成30年6月30日現在の当社の発行済株式総数（307,570,337株）の82.4%、平成30年6月30日現在の当社の総議決権数（3,075,186個）の82.4%にあたります。また、本件株式取得等はRPHLを頂点とする共通支配下の取引として判定したことから、企業結合会計基準（企業会計基準第21号）に定められている共通支配下の取引に係る会計処理を採用して連結いたします。具体的な会計処理としては、タイ6法人の資産と負債を簿価で引継ぎ、買収対価と簿価との差額を資本の部で計上します。このため、のれんは発生しないこととなります。今回の取引においては、上記会計処理を適用することの影響で、本第三者割当により約51億円相当の現物出資財産が払い込まれることで、当社個別財務諸表では純資産が約51億円増加する一方、当社連結財務諸表では、タイ6法人の買収対価が簿価との差額が約25億円であり、また、現物出資の受入れもしくは金銭の支払いにより取得した金銭債権約44億円が相殺消去される影響で、その他資本剰余金のマイナスが約31億円計上されることから連結純資産の増加は約17億円程度となり、発行した株式の価値に見合う株主資本の増加が取引実行時点では実現いたしません。なお、当該会計処理については、当社会計監査人への事前確認を行っています。

しかしながら、当社といたしましては、本第三者割当を実施してタイ2法人の株式等を取得することで、より一層のグループシナジーを期待できるとともにグループ体制が強化されることで、当社グループの企業価値の向上に繋がり、ひいては既存株主の株式価値の向上につながるものと考えております。また、本件株式取得により当社のホテル資産の増加と地域拡大を一気に実現でき、当社の成長を効率的に促進することができると思っております。さらに、当社の資金が温存され、更なるホテル拡大のための資金とすることができるため、本第三者割当により当社事業規模の相当の拡大が可能となり、本第三者割当による株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

本新株式につき、割当予定先であるRPHLは、当社グループの成長戦略及び資金需要の必要性、時期並びに経営方針、将来的な目標を理解している親会社であり、今後も安定株主として当社株式を中長期的に保有する旨の表明を受けております。また、RPHLは当社の株主の権利や利益を損なう企業行動がとることがない旨にも言及しております。

なお、RPHLに割り当てた第7回新株予約権が未行使のまま残っている状況ではありますが、本件株式取得等は、タイ6法人の取得によるシナジーの追求を目的としているため、本件株式取得等の一環として本第三者割当には合理性はあると判断しております。

以上のことから、本新株式による発行数量及び株式の希薄化の規模は、合理的な範囲であるものと判断しております。

## (2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断の過程

上記のとおり、本第三者割当は大規模な第三者割当に該当することから、当社は、当社の経営者から一定程度独立した者として、本日付の取締役会に先立ち、サイゼン法律事務所 弁護士 小池洋介氏、松嶋総合法律事務所 弁護士 瀧平和氏、弁護士法人シティ総合法律事務所東京オフィス 会田岳央氏の計3名で構成された第三者委員会に、本第三者割当の必要性及び相当性について客観的な意見を求めるため、本第三者割当に関する事項(本新株式発行の目的及び理由、資金調達額、用途及び支出予定時期、発行条件、割当予定先の選定理由、増資後の株主構成及び持株比率、今後の業績への影響の見通し、有価証券上場規程第604条の2(1)への影響等)について可能な限り詳細な説明を行いました。そして、本日付の取締役会決議に先立ち、平成31年1月30日付で以下のとおりの意見を得ております。

## (結論)

本件第三割当増資の必要性及び相当性は、認められる。  
本取引は、貴社の少数株主にとって不利益なものではない。

## (第三者割当増資の必要性について)

貴社は現在、財務基盤を拡充し、一層の業績改善を図る必要があるところ、金融機関から追加で資金調達できる見込みはなく、本件第三者割当増資を行う緊急性がある。また、本件第三者割当増資は、全額現物出資によるため、手取り額が発生しないものの、貴社の資産が増え、タイ6法人の株式に基づいて利益配当を将来的に得ることが想定され、更に、タイ6法人及び優先株主に対する債権を行使して手取り額を得ることが想定されることから、貴社の財務基盤を安定させることが見込まれる。なお、タイ6法人及び優先株主に対する債権は、当事者間で返還の時期の定めがない貸付であり、返済を要求することで返済が得られる旨の要求払いの合意がなされているため、タイ事業の将来キャッシュ・フローの状況に即して適切な返還を受けることが可能となっている。そして、タイ事業の将来キャッシュ・フローによって調達される資金と改善される財務基盤を元に、収益及びEBITDAを増加させ、将来の事業拡大に向けた十分な投資スケールを確保することが可能となり、貴社の企業価値向上に資することが合理的に予想されることから、本件第三者割当増資の必要性が認められる。

## (第三者割当増資の相当性について)

貴社が予定している本件第三者割当増資を含む本取引により、貴社は、RPHLからタイホテル事業にかかる一連の資産を取得する予定であり、その資産の内訳として タイ6法人の普通株式、同法人に対する貸付債権、及び同法人の優先株主に対する貸付債権、と3種の資産があるものの、つまるところ貴社は本取引によりタイ6法人のタイホテル事業の全体を取得すると言える。

タイホテル事業全体の価値を検討する前提として、評価対象の債権の性質を考えると、そもそもRPHLは当該債権を資本とみなしており、外国籍の株主は当該会社の発行済株式総数の49%までしか株式を保有できないというタイの外資規制のために、やむを得ず株主貸付の形式を採用しているに過ぎず、債権の実質は資本ないし擬制資本であるといえる。そのため、債権を資本とみなした上でタイ6法人の株主価値を求めると、その合計は、DCF法により求められる企業価値2,131,781千THBから銀行からの借入金額209,548千THBを控除した1,922,233千THBとなると概算される(2,131,781千THB - 209,548千THB = 1,922,233千THB)

本取引全体の実質的な内容に基づいて算出された上記金額を参照し、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価を検証すると、算定評価書に述べられている、株式の評価額597,402千THB及び債権の評価額1,375,753千THBの合計1,973,155千THBという評価は、タイホテル事業全体の株主価値の概算値である1,922,233千THBと実質的に相違ないことが確認できる。なお、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価は、株式及び債権という形式に従ってそれぞれの評価を当社から依頼されているため、株式については30%の流動性ディスカウントが行われている一方で、債権はみなし資本としての評価されていないため流動性ディスカウントは行われておらず、債権をみなし資本とする前提で計算した方法とでは評価結果が異なるものとなっている。非上場企業の株式価値評価であっても、本件のように、経営を支配するに足る持ち分を評価対象とする場合、支配権を有する持ち分については、対象企業の経営に関与することによって、株主は投資回収(配当等)を自由にコントロールすることができ、対象会社の生むキャッシュ・フローへのアクセスが可能であるため、将来キャッシュ・フローからの回収が可能であり、あえて流動性割引を考慮する必要はないといえる。第三者委員会による貴社担当者へのヒアリングに基づけば、本件第三者割当増資を含む本取引は、貴社がタイ事業全体を取得し、貴社において今後長期にわたってシナジーを追求し事業を営んでいくことを意図したグループ間取引であり、継続保有の意思があり、現在のキャッシュ・フロー及び将来のキャッシュ・フロー見込みによれば、継続保有の能力もあるため、今後タイ事業を他社に譲渡する可能性は皆無に近いといえる。そのため、上記計算は、流動性ディスカウントを考慮していない。この件に関しては、公認会計士 澁江 英樹氏からも当社がタイホテル事業を保有する意思と能力を有している以上、将来キャッシュ・フローから算定される価値評価は妥当であり、流動性ディスカウントを考慮する必要はないとの意見を入手している。

上記のとおりであるから、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価は、本取引全体の実質及び対象財産の実質を考慮すると、合理的なものであるといえ、対象財産について適切な評価がなされていると判断することができる。

また、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価がなされた時点から、本意見書発行時点までに一定の時間が経過していることから、そのままの評価を用いてよいのかどうか、検証する必要があった。そのため、価値評価の算定の基礎となるキャッシュフローに影響を与える業績の評価について、公認会計士 澁江 英樹氏の意見を入手した。具体的には、計画に対する売上及びEBITDAの進捗状況を各SPVについて確認し分析して、検証を行っており、その結果は以下のとおりであった。

平成30年12月期の実績(速報値、THBベース)は、タイ事業全体では売上については年度計画を5.8%下回っており、稼働しているSPV 5社全てで同様の結果となっていた。Red Planet Hotels (Thailand) LimitedからRed Planet Hotels Five (Thailand) Limitedまでの実績値は、5社順に計画比でそれぞれ -4.1%、 -5.8%、 -7.7%、 -5.0%、 -6.7%となっていた。また、EBITDAについてもタイ事業全体で計画比 -7.3%となっていた。一方で、前年度との対比を見てみると、タイ事業全体では売上とEBITDAはそれぞれ3.1%、6.4%と成長しており、稼働しているSPV 5社全てが前年度実績を売上、EBITDA両方とも上回っていることが確認できた。東京フィナンシャルの評価を継続して使えるかは、それが基づいている事業計画が今でも妥当かどうか肝心であるため、将来の業績が計画に沿って推移するかを見極める必要があり、直近の実績が計画を下回ったものの、成長の実績を考慮に入れながら今後の業績が計画に沿って推移できるかを判断する必要がある。そのため、澁江氏は貴社取締役CFO王生氏経由でタイ事業担当者にヒアリングし、タイ事業の実績の要因と今後についての展望を確認した。

具体的には、貴社取締役CFO王生氏にタイ事業をバンコクで取りまとめているタイ現地のオペレーションディレクターであるエルワン・マエ氏にタイ事業の実績要因と今後についての展望を確認いただき、さらには王生氏がRPHL社の経営陣とも議論をした上での確認内容をフィードバックしてもらう形で澁江氏は報告を受けていた。その結果、澁江氏は、直近期中で計画を下回ったのは、主に経営資源の一時的な不足や日本とタイ旅行会社間での販売促進に関する連携が平成30年度内に進捗しなかったことなどの事象のためであり、貴社におけるタイ事業の取得により今期(平成31年度)以降はそのような要因がなくなると考えられること、また今後の営業力の強化について準備が整いつつあること、タイのマクロ経済、特に観光業が好調であること、などの理由から、タイ事業の成長は今後も見込まれ、計画に沿った実績の達成は可能だと判断することができたと評価している。

したがって、第三者委員会としては、キャッシュフロー計算の前提となった事業計画は、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価がなされた時点から一定期間が経過しているものの、本意見書発行時点においても有効といえ、引き続き適用できると判断できる。更に、澁江会計士を通じ、算定評価の時点から現在に至るまでの間に、評価に影響を与える重大な事象が起きていないか検証したが、貸借対照表では指摘すべき点は存在せず、また簿外債務についてもないことを確認した。具体的には、RPHLから提出された平成30年11月30日時点のタイ6法人の貸借対照表の数値を検討し問題がないことを確認し、さらに平成30年11月30日時点のタイ6法人の貸借対照表は実態を正確に表していること、簿外債務等が存在しないこと等の確認を含む平成30年12月14日付タイ6法人の財務諸表に関するLetter of Representation(表明書)をRPHLより入手した。その結果、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社の算定評価がなされた時点から、本意見書発行時点までに一定の時間が経過しているものの、算定評価時点の評価は本意見書発行時点においても有効であり、そのままの評価を用いることは妥当であると判断できる。

ゆえに、現物出資対象財産の価額の相当性は認められる。

本新株式の発行価額20円は、貴社取締役会決議日の直前取引日の終値に2円を上乗せしてあり、1ヶ月終値平均、3ヶ月終値平均及び6ヶ月終値平均における株価に比してプレミアムを乗せた配慮がされている。これは、割当先との協議の結果、資金調達が可能範囲で最大限貴社にとって有利なものとなるよう交渉した結果決定された金額であることから、発行条件の相当性は認められる。

本件第三者割当増資において発行する株式数が253,524,537株(議決権の数は2,535,245個)であることを前提とするのであれば、平成30年6月30日現在の貴社の発行済株式総数307,570,337株(議決権の数3,075,186個)に対して82.4%(議決権の総数)に対する割合)に相当するため、相応の希薄化が生じることとなる。しかし、本件第三者割当増資により、タイ事業の将来キャッシュ・フローから手取り額を得ることが見込まれ、その手取り額は、ホテル開発等貴社の成長のために使われることが合理的に予想され、中長期的には既存株主の株式価値向上も期待できる。また、希薄化を伴う本件第三者割当増資を行わない場合には、財務状況を改善できずに資金繰りに行き詰まることも予想される。なお、本件金銭債権のうち一部をRPHLに対する債権を自動債権とする相殺処理をした後の残額と同額で取得する取引を本件第三者割当増資と同時にを行うため、一時的には支出を伴うものの、中長期的にはタイ事業の将来キャッシュ・フローからの手取り額で経営を改善できるものである。また、RPHが新株予約権を行使することが一度は合意されたものの、以後の事業に

関する事情変更があったこと、また、そもそも新株予約権が権利であるところ、権利の行使を強く迫ることが難しいという理由から、貴社は権利行使を強制できない状態が現在も続いており、貴社担当者によるRPH経営陣からのヒアリングによれば、具体的な行使の予定はないとのことである。貴社はJASDAQ市場に上場しているが、平成29年1月1日から平成29年12月31日まで上場廃止に係る猶予期間に入っていた。同猶予期間に営業利益及び営業キャッシュ・フローのプラスを達成したことで、上場廃止は免れたものの、依然として財務状況の改善は課題となっている。そのため、仮に本件第三者割当増資を行わず財務状況を改善できないと、かえって既存株主には不利益となる可能性がある。なお、貴社は本第三者割当によってタイ事業から生まれる収益を取り込み、企業価値の増大に努めていくことを企図するが、増資後の株価については市場の動向次第となる。貴社の株価水準は増資時点で18円(平成31年1月29日)であるものの、万が一10円未満となった場合には、東京証券取引所が定める有価証券上場規程第604条の2(1)に抵触し、その時点から3か月以内に10円以上とならない場合には上場廃止となる。ただし前述のとおり、今回のタイ事業買収が貴社の企業価値増大につながると考えられ、相当な希薄化が生じるものの、発行数量及び希薄化の規模には合理性があると考えられる。また、割当先のRPH社は貴社の親会社であり、今回割り当てられる株式を全て継続保有する意思を表示しており、これらの株式が市場に売り出されることはない。上記の事実を鑑みると、先述の希薄化は生じるものの、既存株主の利益を不当に損なうものではないとして、希薄化規模の相当性が認められる。

本件第三者割当の発行決議にあたっては、特別利害関係を有する取締役該当する、RPHLの取締役である貴社代表取締役社長ティモシー・ハンシング、貴社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチ、取締役マーク・ライネックの三名を除いた取締役により審議が行われ、決議が実施される予定とされていることから、本件第三者割当増資の実施手続きについて、不合理な点は認められない。

他の考えうる資金調達方法と比較検討すると、本件第三者割当増資が現時点の貴社における資金調達方法として合理的と取締役会が判断することには、一定の合理性が認められる。

割当予定先としてRPHLを選定した理由及び割当先の財務状況自体には大きな問題はみられない。

以上のことから、本件第三者割当増資の相当性も認められる。

#### (支配株主との取引等について)

本件株式のうち、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Four (Thailand) Limitedの株式は、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社作成の株式価値算定評価書によれば、DCF法で算定した結果、それぞれ 129,771千THB、9,592千THB、202,480千THBと評価がマイナスとなった。

当該マイナスの評価となったのは、もともと株主貸付を行い払込資本を意図的に圧縮したことに大部分が起因している。当社としては上記の各SPV自体がキャッシュフローを生むと見込んでおり、これらを1円で取り込むことで、当社は将来のキャッシュフローの価値を得られるため、1円取得は経済合理的であると考えられる。また、これらを含めてタイ事業を全て取得することが当社にとって最善であることから、相当な判断だと考えられる。そのため、これら各社株式を備忘価額1円の現金で取得することは、相当と認められる。これら各社の株式を1円で取得することで、本取引によりタイ6法人の株式を一括取得することが可能となり、貴社グループ体制の強化を図ることができるため、必要性も認められる。また、本件株式のうち、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの3社の株式は、下記に詳述する通り、本件第三者割当増資により取得され、その必要性、相当性が認められる。したがって、本件株式取得は、貴社少数株主にとって不利益なものではない。

本件金銭債権のうち、Red Planet Hotels Limitedが保有するRed Planet Hotels Four (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Six (Thailand) Limitedに対する債権の取得は、本件証明書等に記載の評価額を基に、RPHLに対する債権を自働債権とする相殺処理をした後の残額と同額で取得するものであるところ、評価が相当であることは、「第三者割当の相当性について」で詳述した通りであり、本取得について不合理な点は見受けられない。

また、本件金銭債権のうち、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited及びRed Planet Hotels Five (Thailand) Limitedの3社に対する各金銭債権及びタイ国籍株主に対する金銭債権の取得は、下記に詳述する通り、本件第三者割当増資により取得され、その必要性、相当性が認められる。したがって、本件金銭債権取得は、貴社少数株主にとって不利益なものではない。

以上、より、本件株式取得等は、貴社少数株主にとって不利益なものではないと認められる。



「第三者割当増資の必要性について」及び「第三者割当増資の相当性について」で先述したように、本第三者割当増資には必要性が認められ、また、本取引全体の実質及び対象財産の実質を考慮すると、対象財産について適切な評価がなされていると判断でき、現物出資対象財産の価額の相当性も認められる。本新株式の発行価額は、直近の市場価額を反映したものと見え、平成22年4月1日付「第三者割当増資の取扱いに関する指針」(日本証券業協会)に照らして検討しても、特に有利な発行価額には該当しない。更に、貴社が本取引によりタイ事業を取得しシナジーの追求を行い、貴社グループが持続的成長を狙っていくことが可能となり、貴社が収益及びEBITDAを増加することが可能となることにも鑑みると、現時点の状況からはまとまった金額で行うことが困難な現金での取引よりも、かえって、本件第三者割当増資の現物出資は、少数株主にとって有利になるといえる。

また、本件第三者割当増資の決議にあたっては、特別利害関係を有する取締役役に該当する、RPHLの取締役である貴社代表取締役社長ティモシー・ハンシング、貴社代表取締役会長サイモン・ゲロヴィッチ、取締役マーク・ライネックの三名を除いた取締役により審議が行われ、決議が実施される予定である。したがって、発行手続に不合理な点は認められない。

以上に鑑みると、本件第三者割当増資は、貴社少数株主にとって不利益なものではないと認められる。

以上のとおり、第三者委員会からは、本第三者割当につき必要性及び相当性が認められるとの意見が得られており、当社取締役会は、第三者委員会の上記意見を参考に十分に検討した結果、本第三者割当は合理的であると判断いたしました。

#### 7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項なし

#### 8【その他参考になる事項】

該当事項なし

### 第4【その他の記載事項】

本第三者割当とは別に、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limitedの株式及びRed Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedに対する各金銭債権については、平成31年3月16日に、RPHLより金銭を対価として445,482千THB(1,514,640千円。円換算表記は1 THB = 3.4円で換算)で取得いたします。

本件株式取得等にあたり、全額金銭での取得は当社の保有現金のみでは困難であるため、金銭と本新株式の発行を併用することとしました。金銭及び本新株式の配分については、当社の財務状況や当社がRPHLに対して有する債権の金額等を考慮して決定しております。金銭を対価とする株式及び債権の選定にあたっては、まず財産価額が1円である3法人の株式を選定し、その後、対価とする金銭額合計に近い債権を選定いたしました。

(金銭を対価として取得する株式)

| 会社名  | 株価 | 株数       | 財産価額 |
|--|----|----------|------|
| Red Planet Hotels (Thailand) Limited       | -  | 34,377株  | 1円   |
| Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited | -  | 58,800株  | 1円   |
| Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  | -  | 39,200株  | 1円   |
|  | 合計 | 132,377株 | 3円   |

(注) 当該株式については、本新株式の払込期日と同日に上記財産価額にて、金銭を対価として取得いたします。

## ( 金銭を対価として取得する金銭債権 )

| 債権者                       | 債務者                                       | 債権額(千THB) | 債権の内容   |
|---------------------------|---|-----------|---|
| Red Planet Hotels Limited | Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited  | 167,720   | 平成27年10月1日に下記 及び の原契約に係る債権をRPHLが承継し、さらに、本新株式の払込期日と同日に下記 乃至 の原契約をRPHLが取得するものであります。<br>平成22年8月3日付RPHLを債権者とする貸付契約及び平成24年8月1日付変更契約、平成25年2月27日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成26年2月26日付RPHLを債権者とする貸付契約<br>～ は限度額270,000,000THBの融資枠契約として平成27年10月1日に一本化しており、返済期限はありません。また、～ の当初の貸付契約では、年12%の利息を設定していましたが、平成29年12月31日付で、過去の利息債権107,684千THBを放棄したことに伴い、現在は無利息に改めています。                                |
|                           | Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited | 220,197   | 平成27年10月1日に下記 の原契約に係る債権をRPHLが承継し、さらに、下記 乃至 の原契約に係る債権を本新株式の払込期日と同日にRPHLが取得するものであります。<br>平成23年6月10日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成25年10月1日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成29年7月31日付RPHLを債権者とする貸付契約、平成29年10月27日付RPHLを債権者とする貸付契約<br>及び は限度額340,000,000THBの融資枠契約で、返済期限はありません。また、及び の当初の貸付契約では、年12%の利息を設定していましたが、平成29年12月31日付で、過去の利息債権112,036千THBを放棄したことに伴い、現在は無利息に改めています。<br>また、及び についても、返済期限及び利息の定めておりません。 |
|                           | Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited  | 57,566    | RPHLによる平成29年2月20日付、平成29年3月15日付、平成29年4月5日付、平成29年5月19日付、平成29年6月21日付貸付契約に係る債権を、本新株式の払込期日と同日にRPHLが取得するものであります。返済期限を定めておらず、平成29年7月1日付で過去の利息債権は放棄しており、現在は無利息です。<br>また、平成29年10月27日付でRPHLが貸し付けたものも含まれておりますが、返済期限及び利息の定めておりません。  |
|                           | 合 計                                       | 445,482   | 日本円換算：約1,514,640千円(1THB=3.4円で換算)  |

(注) 1 当該金銭債権については、本新株式の払込期日と同日に上記債権額にて、別途金銭を対価として取得いたします。支払時期については、最長2年間に渡り取得代金を支払うことで合意、RPHLと契約しております。また、当該契約では、最長2年間での支払期間を、双方合意の上で、さらに延長することも可能となっております。支払いにおいては、質権等の担保設定はなく、分割払いが可能です。時期と金額は当社の事業運営に支障が出ないように当社が2年以内に柔軟に決定できることになっております。支払い原資については、当社の余剰資金と事業キャッシュフローを想定しております。

- 2 対象債権は長期間返済が行われておらず、また、利息債権の放棄や利息減免を行っておりますが、これは、タイ5法人が設立された当初、タイにおける外資規制を遵守しつつ、ホテル建設費用などの事業資金の所要額を確保するために、タイ5法人は、RPHLから株主貸付という形式で当該事業資金の提供を受け、タイ5法人を含めたRPHLグループ全体のタックスプランニング及び株主貸付により投下した資金を回収することを目的として、株主貸付の元本に対して年12%の利息を支払うというスキームを構築した一方、それぞれの法人は、当該利息相当額を負担できる水準の営業利益を計上することができなかつた影響により、未払利息及び税務上の繰越欠損金残高が年々増加していたところ、平成29年度に税務上の繰越欠損金の使用期限が到来する状況になったため、RPHLがそれぞれの法人に対して未払利息残高に係る支払いの免除を行い、それぞれの法人が債務免除益を計上することで税務上の繰越欠損金残高を使い切るとともに、金融機関をはじめとして、対外的にも当該株主貸付、すなわち、RPHLが当該債権を実質的な資本であるとの位置付けを明確にするためにとみなしていることから利息の請求をやめたものであります。

- 3 当社は対象債権取得後、即日返済を求める予定はなく、返済スケジュールを設定する予定もありません。今後、返済を求めるべきかどうかは、当社及びタイ6法人の事情に照らして年度ごとに決定していく方針であり、当面はみなし資本との位置付けを続ける予定であります。また、対象債権の債務者の財政状態(キャッシュの保有状況等)に照らして、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生する可能性はありません。それでもなお、当社は、算定基準日においてキャッシュ・フローが発生するものと仮定し、割引計算をすることなく債権の額面を評価額として、RPHLより取得します。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【追完情報】

### 1. 事業等のリスクについて

「第四部 組込情報」の有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」といいます。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成31年1月30日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（平成31年1月30日）現在において変更の必要はないと判断しております。

### 2. 臨時報告書の提出について

「第四部 組込情報」の有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成31年1月30日）までの間において下記の臨時報告書を提出しております。

（平成30年3月30日提出の臨時報告書）

#### 1 提出理由

当社は、平成30年3月28日の定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本報告書を提出するものであります。

#### 2 報告内容

##### (1) 株主総会が開催された年月日

平成30年3月28日

##### (2) 決議事項の内容

###### 第1号議案 取締役6名選任の件

ティモシー・ハンシング、サイモン・ゲロヴィッチ、王生貴久、マーク・ライネック、サム・ゲロヴィッチ、横田邦彦の6名を、当社取締役として選任することをお願いするものです。

###### 第2号議案 監査役3名選任の件

高桑昌也、大橋俊明、戸田知代の3名を、当社監査役として選任することをお願いするものです。

###### 第3号議案 会計監査人選任の件

監査法人やまぶきを当社の会計監査人として選任することをお願いするものです。

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

| 決議事項                                  | 賛成数<br>(個) | 反対数<br>(個) | 棄権数<br>(個) | 可決要件 | 決議の結果及び<br>賛成(反対)割合<br>(%) |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------|----------------------------|
| 第1号議案<br>取締役6名選任の件<br>ティモシー・ハンシ<br>ング | 1,651,164  | 41,528     | -          | (注)  | 可決 97.148%                 |
| サイモン・ゲロ<br>ヴィッチ                       | 1,651,324  | 41,368     | -          |      | 可決 97.158%                 |
| 王生 貴久                                 | 1,689,111  | 3,581      | -          |      | 可決 99.381%                 |
| マーク・ライネック                             | 1,689,371  | 3,321      | -          |      | 可決 99.396%                 |
| サム・ゲロヴィッチ                             | 1,689,258  | 3,434      | -          |      | 可決 99.390%                 |
| 横田 邦彦                                 | 1,689,010  | 3,682      | -          |      | 可決 99.375%                 |
| 第2号議案<br>監査役3名選任の件<br>高桑 昌也           | 1,650,972  | 41,720     | -          | (注)  | 可決 97.137%                 |
| 大橋 俊明                                 | 1,651,222  | 41,470     | -          |      | 可決 97.152%                 |
| 戸田 知代                                 | 1,651,230  | 41,462     | -          |      | 可決 97.152%                 |
| 第3号議案<br>会計監査人選任の件                    | 1,690,123  | 2,569      | -          | (注)  | 可決 99.441%                 |

(注) 1. 議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

(4) 株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本総会前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主のうち賛否に関して確認できたものを合計したことにより、決議事項の可決又は否決が明らかになったため、本総会当日出席の株主のうち、賛成、反対及び棄権の確認ができていない議決権数は加算していません。

(平成30年5月16日提出の臨時報告書)

#### 1 提出理由

当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づき提出するものであります。

#### 2 報告内容

(1) 当該事象の発生日

平成30年5月15日(取締役会決議日)

(2) 当該事象の内容

##### 違約金

レッドプラネットホテルズのグループで締結されている各国とRed Planet Hotels Limited(以下「RPHL社」といいます。)との契約の中に、レッドプラネットブランドのホテルを建築または購入後5年以内に他者に売却した場合には、建設支援に関する一定の経費を負担すること、さらに売却金額の一定額を手数料として支払う、という条項が含まれています。当社は、平成30年3月16日付で不動産のセールアンドリース取引を実施いたしました。当該取引時においては、当該売却は完全な売り切りではないこと、また売却代金を今後のレッドプラネットブランドのホテル建設と事業拡大につなげていくことに使うこと等の要因から、RPHL社への負担金は発生しないという認識でありましたが、RPHL社とは認識相違があり、協議の結果、165万米ドルを当社が負担することで合意いたしました。その結果、RPHL社に対する違約金178百万円を特別損失に計上いたしました。

繰上返済精算金

不動産セールアンドリースバック取引の結果、金融機関に対する期限前弁済を行ったことにより発生した繰上返済精算金105百万円を特別損失に計上いたしました。

### (3) 連結損益に与える影響額

当第1四半期連結累計期間において、違約金178百万円及び繰上返済精算金105百万円を特別損失に計上いたしました。

### (平成31年1月30日提出の臨時報告書)

#### 1 提出理由

当社は、平成31年1月30日付当社取締役会において、特定子会社の異動を伴う子会社取得を行うことを決議致しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2及び第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

#### 2 報告内容

・子会社取得の決定(企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2に基づく報告内容)

#### (1) 取得対象子会社に関する事項

Red Planet Hotels (Thailand) Limited

(平成29年12月31日現在)

|  |  |                            |                           |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 マーク・ライネック  |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 7,000,000タイバーツ(23百万円)  |                            |                           |
| (5) 純資産の金額                             | 230,014千THB(782百万円)  |                            |                           |
| (6) 総資産の金額                             | 241,839千THB(822百万円)  |                            |                           |
| (7) 事業の内容                              | Red Planet Pattayaの所有及び運営<br>(Red Planet Pattayaの概要)<br>所在地: 255/7 Moo 9, Nongprue Banglamung, Chonburi 20150 Thailand<br>開業日: 平成24年2月17日<br>客室数: 192室 |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |  |                            |                           |
| 決算期                                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日  | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | 42,879千THB<br>(145百万円)   | 10,869千THB<br>(36百万円)      | 305,613千THB<br>(1,039百万円) |
| ホテル運営収益                                | 40,910千THB<br>(139百万円)   | 10,694千THB<br>(36百万円)      | 42,046千THB<br>(142百万円)    |
| その他の収益                                 | 1,968千THB<br>(7百万円)  | 175千THB<br>(0百万円)          | 263,567千THB<br>(896百万円)   |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失( )                | 35,995千THB<br>(122百万円)   | 16,557千THB<br>(56百万円)      | 230,446千THB<br>(783百万円)   |
| 純利益又は純損失( )                            | 101,773千THB<br>(346百万円)  | 31,077千THB<br>(105百万円)     | 228,779千THB<br>(777百万円)   |

(注) 1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、Thai Financial Reporting Standards for Non-Publicly Accountable Entities(公的責任を有しない企業向けのタイ財務報告基準)(以下「TFRS for NPAEs」といいます。)に準拠したものになります。

2 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益204,736千THB(696百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄

を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。

- 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。

Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited

（平成29年12月31日現在）

|  |   |                            |                           |
|--|---|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited  |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 マーク・ライネック   |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 14,000,000タイバーツ（47百万円）  |                            |                           |
| (5) 純資産の額                              | 31,288千THB（106百万円）  |                            |                           |
| (6) 総資産の額                              | 200,464千THB（681百万円）   |                            |                           |
| (7) 事業の内容                              | Red Planet Asoke, Bangkokの所有及び運営<br>（Red Planet Asoke, Bangkokの概要）<br>所在地：7 Sukhumvit Soi 14 Klongtoey, Bangkok 10110, Thailand<br>開業日：平成24年9月14日<br>客室数：130室 |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係  | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係  | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |   |                            |                           |
| 決算期                                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | 45,959千THB<br>（156百万円）  | 11,505千THB<br>（39百万円）      | 153,140千THB<br>（520百万円）   |
| ホテル運営収益                                | 45,295千THB<br>（154百万円）  | 11,478千THB<br>（39百万円）      | 45,695千THB<br>（155百万円）    |
| その他の収益                                 | 663千THB<br>（2百万円）   | 27千THB<br>（0百万円）           | 107,445千THB<br>（365百万円）   |
| 財務費用控除前利益                              | 2,677千THB<br>（9百万円）   | 800千THB<br>（2百万円）          | 107,220千THB<br>（364百万円）   |
| 純利益又は純損失（ ）                            | 24,241千THB<br>（82百万円）   | 5,919千THB<br>（20百万円）       | 103,141千THB<br>（350百万円）   |

（注）1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、TFRS for NPAEsに準拠したのになります。

- 平成29年度（平成29年1月1日～平成29年12月31日）におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益107,684千THB（366百万円）が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）= 3.4円で換算したものです。

## Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited

(平成29年12月31日現在)

|  |   |                            |                           |
|--|---|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited  |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 マーク・ライネック   |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 12,000,000タイバーツ(40百万円)  |                            |                           |
| (5) 純資産の額                              | 100,150千THB(340百万円)   |                            |                           |
| (6) 総資産の額                              | 133,916千THB(455百万円)   |                            |                           |
| (7) 事業内容                               | Red Planet Hat Yaiの所有及び運営<br>(Red Planet Hat Yaiの概要)<br>所在地: 152-156 Niphat Uthit 2 Road Hat Yai, Songkhla 90110, Thailand<br>開業日: 平成23年12月16日<br>客室数: 148室 |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係  | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係  | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係  | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |   |                            |                           |
| 決算期                                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日   | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | 29,537千THB<br>(100百万円)  | 7,812千THB<br>(26百万円)       | 116,175千THB<br>(394百万円)   |
| ホテル運営収益                                | 29,107千THB<br>(99百万円)   | 7,784千THB<br>(26百万円)       | 30,022千THB<br>(102百万円)    |
| その他の収益                                 | 429千THB<br>(1百万円)   | 28千THB<br>(0百万円)           | 86,152千THB<br>(293百万円)    |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失( )                | 11,030千THB<br>(37百万円)   | 3,217千THB<br>(10百万円)       | 74,370千THB<br>(252百万円)    |
| 純利益又は純損失( )                            | 34,404千THB<br>(116百万円)  | 9,430千THB<br>(32百万円)       | 69,889千THB<br>(237百万円)    |

- (注) 1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、TFRS for NPAEsに準拠したものになります。
- 2 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益86,411千THB(293百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 3 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 4 日本円換算表記は、1THB(タイバーツ)=3.4円で換算したものです。



## Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited

(平成29年12月31日現在)

|  |  |                            |                           |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited  |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 マーク・ライネック  |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 8,000,000タイバーツ(27百万円)  |                            |                           |
| (5) 純資産の額                              | 147,840千THB(502百万円)  |                            |                           |
| (6) 総資産の額                              | 188,411千THB(640百万円)  |                            |                           |
| (7) 事業内容                               | Red Planet Patong, Phuketの所有及び運営<br>(Red Planet Patong, Phuketの概要)<br>所在地: 56 Raj - Uthit 200 Pee Road (Opposite Patong Post Office)<br>Patong, Kathu, Phuket 83150 Thailand<br>開業日: 平成24年9月28日<br>客室数: 142室 |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |  |                            |                           |
| 決算期                                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日  | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | 20,424千THB<br>(69百万円)  | 5,401千THB<br>(18百万円)       | 133,120千THB<br>(452百万円)   |
| ホテル運営収益                                | 18,807千THB<br>(64百万円)  | 5,398千THB<br>(18百万円)       | 21,138千THB<br>(72百万円)     |
| その他の収益                                 | 1,616千THB<br>(5百万円)  | 3千THB<br>(0百万円)            | 111,982千THB<br>(381百万円)   |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失( )                | 24,961千THB<br>(84百万円)  | 13,592千THB<br>(46百万円)      | 86,185千THB<br>(293百万円)    |
| 純利益又は純損失( )                            | 55,017千THB<br>(187百万円)   | 21,045千THB<br>(71百万円)      | 80,422千THB<br>(273百万円)    |

- (注) 1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、TFRS for NPAEsに準拠したのになります。
- 2 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益112,036千THB(380百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が購入する債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 3 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 4 日本円換算表記は、1THB(タイバーツ)=3.4円で換算したものです。

## Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited

(平成29年12月31日現在)

|  |  |                            |                           |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited  |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 マーク・ライネック  |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 12,000,000タイバーツ(40百万円)   |                            |                           |
| (5) 純資産の額                              | 54,445千THB(185百万円)   |                            |                           |
| (6) 総資産の額                              | 447,578千THB(1,521百万円)  |                            |                           |
| (7) 事業の内容                              | Red Planet Surawong, Bangkokの所有及び運営<br>(Red Planet Surawong, Bangkokの概要)<br>所在地: 178 Surawong Road Si Phraya, Bangrak Bangkok 10500 Thailand<br>開業日: 平成27年12月4日<br>客室数: 201室 |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |  |                            |                           |
| 決算期                                    | 平成27年10月1日～<br>平成28年9月30日  | 平成28年10月1日～<br>平成28年12月31日 | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | 49,174千THB<br>(167百万円)   | 17,468千THB<br>(59百万円)      | 134,818千THB<br>(458百万円)   |
| ホテル運営収益                                | 48,914千THB<br>(166百万円)   | 17,428千THB<br>(59百万円)      | 70,851千THB<br>(241百万円)    |
| その他の収益                                 | 259千THB<br>(1百万円)  | 39千THB<br>(0百万円)           | 63,967千THB<br>(217百万円)    |
| 財務費用控除前利益又は財務費用控除前損失( )                | 14,403千THB<br>(48百万円)  | 36千THB<br>(0百万円)           | 60,244千THB<br>(204百万円)    |
| 純利益又は純損失( )                            | 53,505千THB<br>(181百万円)   | 14,175千THB<br>(48百万円)      | 45,896千THB<br>(156百万円)    |

- (注) 1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、TFRS for NPAEsに準拠したものになります。
- 2 平成29年度(平成29年1月1日～平成29年12月31日)におけるその他の収益には、RPHLからの債務免除益63,917千THB(217百万円)が含まれております。これは、税務上の繰越欠損金が消滅する期限に合わせ、RPHLとの過去の貸付契約により発生した利息債権について、平成29年12月31日付でRPHLから債権放棄を受けたことで計上されたものであり、今回当社が現物出資を受ける債権は、当該債権放棄の対象にならなかった貸付債権であります。
- 3 決算期を9月から12月に変更したため、平成28年10月1日から平成28年12月31日は3か月の変則決算となっております。
- 4 日本円換算表記は、1THB(タイバーツ)=3.4円で換算したものです。

## Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited

（平成29年12月31日現在）

|  |  |                            |                           |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| (1) 商号                                 | Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited   |                            |                           |
| (2) 本店の所在地                             | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.  |                            |                           |
| (3) 代表者の氏名                             | 取締役 パタマ・ジョエナバ  |                            |                           |
| (4) 資本金                                | 25,000,000タイバーツ（85百万円）   |                            |                           |
| (5) 純資産の額                              | 87,855千THB（298百万円）   |                            |                           |
| (6) 総資産の額                              | 24,476千THB（83百万円）  |                            |                           |
| (7) 事業の内容                              | Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkok（現在開発中）の所有及び運営<br>（Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkokの概要）<br>所在地：Sukhumvit Soi 8, Bangkok<br>開業日：平成31年9月（予定）<br>客室数：162室（予定） |                            |                           |
| (8) 当社と当該会社の関係                         | 資本関係   | 該当事項なし                     |                           |
|  | 人的関係   | 当社取締役2名が当該会社の取締役を兼任しております。 |                           |
|  | 取引関係   | 該当事項なし                     |                           |
| (9) 最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益 |  |                            |                           |
| 決算期                                    | -  | 平成28年7月5日～<br>平成28年12月31日  | 平成29年1月1日～<br>平成29年12月31日 |
| 収益合計                                   | -  | 1千THB<br>（0百万円）            | 7千THB<br>（0百万円）           |
| ホテル運営収益                                | -  | -                          | -                         |
| その他の収益                                 | -  | 1千THB<br>（0百万円）            | 7千THB<br>（0百万円）           |
| 財務費用控除前損失（ ）                           | -  | 395千THB<br>（1百万円）          | 127千THB<br>（0百万円）         |
| 純損失（ ）                                 | -  | 395千THB<br>（1百万円）          | 127千THB<br>（0百万円）         |

（注）1 上表の各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益の数値は、TFRS for NPAEsに準拠したものになります。

2 日本円換算表記は、1 THB（タイバーツ）=3.4円で換算したものです。

## (2) 取得対象子会社に関する子会社取得の目的

当社は、平成25年4月、Red Planet Hotels Limited（以下「RPHL」といいます。）の協力のもとホテル事業を開始し、平成25年4月、平成25年10月の2回のライツ・オファリングにより合計2,692百万円を、また平成26年8月の第三者割当増資により約2,750百万円を調達し、ホテル事業の強化に積極的に取り組んでまいりました。現在まで、合計5棟（浅草、那覇、五反田、名古屋、札幌）、計704室を運営しており、さらに札幌に1棟、212室を開発中であります。

また、当社は、事業拡大のための資金調達の一環として、平成30年2月27日付「ゴールドマン・サックスとの不動産セールアンドリースバック取引に関するお知らせ」及び平成30年3月16日付「（開示事項の経過）ゴールドマン・サックスとの不動産セールアンドリースバック取引に係る信託受益権譲渡契約及び建物賃貸借契約締結、並びに特別利益の計上に関するお知らせ」で開示したとおり、ゴールドマン・サックスが新規に設立した合同会社との間で、浅草、那覇、名古屋並びに札幌のホテルに係る信託受益権譲渡契約及び建物賃貸借契約を締結いたしました。当該4ホテルの運営は、当社が20年間の賃貸借契約を締結し引き続き行っていくとともに、当該セールアンドリースバック取引からの売却収入を再投資して日本各地で新たなホテルを建築し、事業展開を加速させていく計画であります。

一方、当社の親会社であるRPHLは、日本の他、タイ、インドネシア、フィリピンなど、東南アジアを中心に30棟（計4,783室）のホテルを所有及び運営しております。レッドプラネットホテルの特徴は、パジェットホテル分野において、スタイリッシュで快適、なおかつ高品質なサービスの提供を行うことであり、特にアジアのミレニアム世代に高い評価をいただいております。当社は、日本においても、レッドプラネットのブランド価値を生かしてミレニアム世代のインバウンド層を中心にアプローチを図っていく戦略であります。

東南アジアの中でも特にタイは、格安航空会社（LCC路線）の拡充やビザ発給要件が緩和されたことや、日本と文化的に高い親和性を有していることなどから、近年、訪日観光客数が大きく増加しております。また、日本からタイへの観光客も平成28年には1.3百万人を超え、平成29年には1.8百万人に達するなど、両国間の観光産業は今後も長期的に拡大していく見通しです。当社グループは、タイからの観光客に人気の高い都市である東京、札幌にホテルを所有・開発

しており、また、日本からの観光客に人気の高い都市であるバンコク、プーケットにもホテルを所有しております。そこで、当社グループの成長戦略の一環として、両国の間でより一層のグループシナジーの追求を図っていくことが、当社グループの持続的成長に資するものであると考え、RPHLと協議した結果、当社は、RPHLが所有しているタイのホテル運営会社Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの6法人の株式を取得し、子会社化することを決定いたしました。

(3) 取得対象子会社に関する子会社取得の対価の額

2,023,000千円

・ 特定子会社の異動(企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号に基づく報告内容)

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

|        |   |
|--------|---|
| 名称     | Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited  |
| 住所     | 999/9 the Offices at Centralworld, Unit 1912, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok.   |
| 代表者の氏名 | 取締役 マーク・ライネック   |
| 資本金の額  | 25,000,000タイバーツ(85百万円)  |
| 事業の内容  | Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkok(現在開発中)の所有及び運営<br>(Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkokの概要)<br>所在地: Sukhumvit Soi 8, Bangkok<br>開業日: 平成31年9月(予定)<br>客室数: 162室(予定) |

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

|     | 当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数 | 当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合 |
|-----|-----------------------|------------------------|
| 異動前 | - 個                   | - %                    |
| 異動後 | 122,500個              | 49%                    |

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由: Red Planet Hotels Six (Thailand) Limitedの出資金の総額は、当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、上記各社は当社の特定子会社に該当することとなります。

異動の年月日: 平成31年3月16日(予定)

#### 第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

|         |                     |                              |                          |
|---------|---------------------|------------------------------|--------------------------|
| 有価証券報告書 | 事業年度<br>(第19期)      | 自 平成29年1月1日<br>至 平成29年12月31日 | 平成30年3月29日<br>関東財務局長に提出  |
| 四半期報告書  | 事業年度<br>(第20期第3四半期) | 自 平成30年4月1日<br>至 平成30年9月30日  | 平成30年11月14日<br>関東財務局長に提出 |

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを、開示用電子情報処理組織による手続の特等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本届出書の添付書類としております。

## 第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第六部【特別情報】

### 第1【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年3月29日

株式会社レッド・プラネット・ジャパン  
取締役会 御中

### 監査法人やまぶき

指 定 社 員  
業務執行社員 公認会計士 茂木 亮一 印

指 定 社 員  
業務執行社員 公認会計士 江口 二郎 印

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レッド・プラネット・ジャパンの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レッド・プラネット・ジャパン及び連結子会社の平成29年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 強調事項

1. 注記事項(連結貸借対照表関係)「5. 偶発債務」に記載されているとおり、会社は損害賠償請求訴訟及び業務報酬請求訴訟を提起されている。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成30年2月27日開催の取締役会において、所有不動産のセールアンドリースバック取引を決定し、平成30年3月16日付で合同会社リオグランデとの間で、総額11,774百万円の不動産信託受益権譲渡契約及び建物賃貸借契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## その他の事項

会社の平成28年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して平成29年3月30日付けで無限定適正意見を表明している。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レッド・プラネット・ジャパンの平成29年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、株式会社レッド・プラネット・ジャパンが平成29年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

平成30年3月29日

株式会社レッド・プラネット・ジャパン  
取締役会 御中

### 監査法人やまぶき

指 定 社 員                      公認会計士      茂木 亮一  
業務執行社員

指 定 社 員                      公認会計士      江口 二郎  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レッド・プラネット・ジャパンの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レッド・プラネット・ジャパンの平成29年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 強調事項

1. 注記事項(貸借対照表関係)「4 偶発債務」に記載されているとおり、会社は損害賠償請求訴訟及び業務報酬請求訴訟を提起されている。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成30年2月27日開催の取締役会において、所有不動産のセールアンドリースバック取引を決定し、平成30年3月16日付で合同会社リオグランデとの間で、総額11,774百万円の不動産信託受益権譲渡契約及び建物賃借契約を締結している。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### その他の事項

会社の平成28年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成29年3月30日付けで無限定適正意見を表明している。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年11月14日

株式会社レッド・プラネット・ジャパン  
取締役会 御中

### 監査法人やまぶき

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 茂木 亮一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 江口 二郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レッド・プラネット・ジャパンの平成30年1月1日から平成30年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年1月1日から平成30年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レッド・プラネット・ジャパン及び連結子会社の平成30年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。