



平成 31 年 1 月 30 日

各 位

会 社 名 株式会社レッド・プラネット・ジャパン  
代表者名 代表取締役社長 ティモシー・ハンシング  
(JASDAQ コード : 3350)  
問合せ先 取締役 CFO 王生 貴久  
電 話 050-5835-0966

**子会社の異動を伴う Red Planet Hotels (Thailand) Limited 他 5 社の株式及び債権の取得、  
現物出資のための第三者割当による新株式の発行並びに主要株主である筆頭株主の異動  
(予定) に関するお知らせ**

**要項**

- ・当社は事業成長戦略の一環として、本日付けの取締役会において、事業買収を決定した。
- ・買収対象は親会社である Red Planet Hotels Limited (RPHL) のタイホテル事業である。
- ・当社が取得予定の資産は (1) タイホテル事業を保有しているタイ 6 法人の普通株式、(2) 同法人に対する貸付債権及び (3) 同法人の優先株主に対する貸付債権
- ・当社は、買収の対価として、(1) 現金を RPHL に支払う、且つ (2) 当社の新規株式を発行し、RPHL に割り当てる。割り当てる新規株式の株価は、前日の終値に 2 円を上乗せした価格とし、当社少数株主に配慮する。

当社は、今後の事業成長戦略の一環として、本日付の取締役会において、(1) 当社の親会社である Red Planet Hotels Limited (以下、「RPHL」といいます。) 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 社 (以下、6 社を合わせて「タイ 6 法人」といいます。) の普通株式 (以下、「本件株式」といいます。) を取得し子会社化すること (以下、「本件株式取得」といいます。)、(2) RPHL が (i) タイ 6 法人に対して保有する株主貸付債権及び (ii) タイ 6 法人の優先株主 3 名 (以下、「優先株主」といいます。) に対して保有する金銭債権 (以下、合わせて「本件金銭債権」といい、本件株式と合わせて「本件株式等」といいます。) を取得すること (以下、本件株式取得と合わせて「本件株式取得等」といいます。)、(3) (i) 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 (以下、「タイ 3 法人」といいます。) の株式、並びに (ii) 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 (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の取得（以下、「タイ3法人株式取得等」といいます。）の対価として第三者割当の方法により RPHL に対して新株式（以下、「本新株式」といいます。）を発行すること（以下、「本第三者割当」といい、（1）乃至（3）の各取引を合わせて「本取引」といいます。）を決議いたしましたので、以下のとおり、お知らせいたします。

なお、Red Planet Hotels (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited の3社の株式並びに Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited、Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited の3社に対する株主貸付は、別途金銭を対価として取得いたします。

また、本第三者割当に伴い、主要株主である筆頭株主の異動が見込まれますので、合わせてお知らせいたします。

## 記

### I. 本件株式取得等

#### 1. 本件株式取得等の理由

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、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、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130万人を超え、平成29年には180万人に達するなど、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・運営しており、また、RPHL は日本からの観光客に人気の高い都市であるバンコク、パタヤ、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、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は、現在、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。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た収益を上げて事業基盤を確立しており、そのブランドとプレゼンスは高い認知度を得ています。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。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。なお、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、①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、②RPHL 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。

本件株式取得等は、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おります。更に、当社とタイ6法人の間でマーケティングや事業戦略の共有、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スケールを確保することが期待できます。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（約 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、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、まず当社授権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）に渡り取得代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。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。

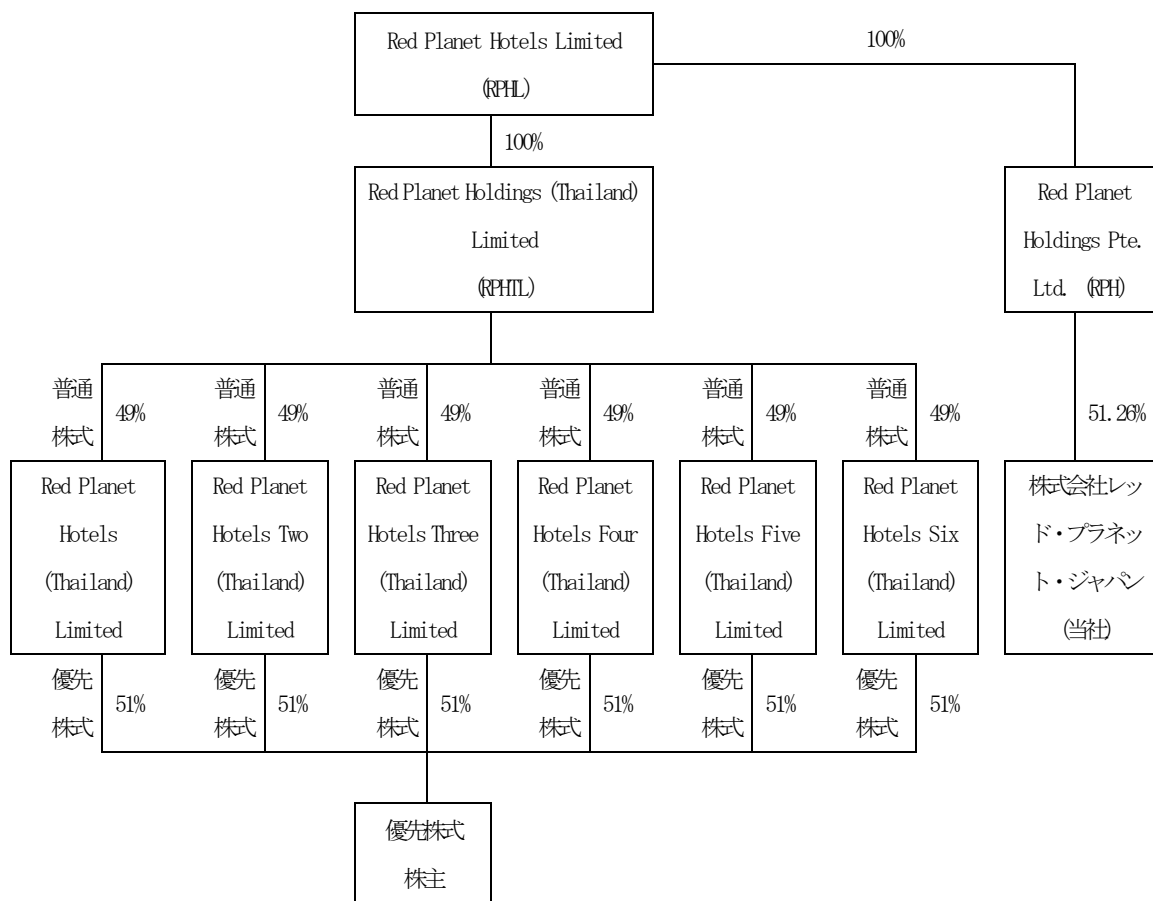
なお、当社は、平成 28 年 10 月 13 日、第 7 回新株予約権 2,520,000 個を発行し、そのうち 2,120,000 個を RPHL の完全子会社である Red Planet Holdings Pte. Ltd. (以下、「RPH」といいます。)に割り当てました。RPH は、平成 30 年 5 月 7 日付でこれらの新株予約権 2,120,000 個のうち、400,000 個を EVO FUND に譲渡しており、残りの 1,720,000 個については行使されていません。

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 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. 異動する子会社の概要

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 RPHL が保有する金銭債権を取得する理由は、当該債権は、①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、②RPHL 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、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、実質的には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。



① 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 1 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 (Red Planet Pattaya の概要) 所在地 : 255/7 Moo 9, Nongprue Banglamung, Chonburi 20150 Thailand 開業日 : 平成 24 年 2 月 17 日 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%) Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 35,621 株 (51.00%) 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	該当事項はありません。		
	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	該当事項はありません。		
(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～ 平成28年9月30日	平成28年10月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
資本(欠損)	△427,717千THB (△1,454百万円)	△458,794千THB (△1,559百万円)	△230,014千THB (△782百万円)	
資産合計	233,400千THB (793百万円)	233,876千THB (795百万円)	241,839千THB (822百万円)	
収益合計	42,879千THB (145百万円)	10,869千THB (36百万円)	305,613千THB (1,039百万円)	
ホテル運営収益	40,910千THB (139百万円)	10,694千THB (36百万円)	42,046千THB (142百万円)	
その他の収益	1,968千THB (7百万円)	175千THB (0百万円)	263,567千THB (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 (△122百万円)	△16,557千THB (△56百万円)	230,446千THB (783百万円)	
純利益又は純損失(△)	△101,773千THB (△346百万円)	△31,077千THB (△105百万円)	228,779千THB (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ものになります。
- 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、1THB(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、実質的に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。

## ② 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 1 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 (Red Planet Asoke, Bangkok の概要) 所在地：7 Sukhumvit Soi 14 Klongtoey, Bangkok 10110, Thailand 開業日：平成24年9月14日 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%)		
	Evolution Land Co., Ltd.	優先株式 71,399 株 (51.00%)		
	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	該当事項はありません。		
	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	該当事項はありません。		
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。		
(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～ 平成 28 年 9 月 30 日	平成 28 年 10 月 1 日～ 平成 28 年 12 月 31 日	平成 29 年 1 月 1 日～ 平成 29 年 12 月 31 日	
資本 (欠損)	△128,510 千 THB (△436 百万円)	△134,430 千 THB (△457 百万円)	△31,288 千 THB (△106 百万円)	
資産合計	213,580 千 THB (726 百万円)	211,193 千 THB (718 百万円)	200,464 千 THB (681 百万円)	
収益合計	45,959 千 THB (156 百万円)	11,505 千 THB (39 百万円)	153,140 千 THB (520 百万円)	
ホテル運営収益	45,295 千 THB (154 百万円)	11,478 千 THB (39 百万円)	45,695 千 THB (155 百万円)	
その他の収益	663 千 THB (2 百万円)	27 千 THB (0 百万円)	107,445 千 THB (365 百万円)	
財務費用控除前利益	2,677 千 THB (9 百万円)	800 千 THB (2 百万円)	107,220 千 THB (364 百万円)	
純利益又は純損失 (△)	△24,241 千 THB (△82 百万円)	△5,919 千 THB (△20 百万円)	103,141 千 THB (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 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 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、実質的に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・グ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、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。

### ③ 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 1 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 (Red Planet Hat Yai の概要) 所在地：152-156 Niphat Uthit 2 Road Hat Yai, Songkhla 90110, Thailand 開業日：平成23年12月16日 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%) Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 61,199 株 (51.00%)

	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	該当事項はありません。	
	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	該当事項はありません。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(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～ 平成28年9月30日	平成28年10月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日
資本(欠損)	△149,770千THB (△509百万円)	△170,039千THB (△578百万円)	100,150千THB (340百万円)
資産合計	149,419千THB (508百万円)	143,762千THB (488百万円)	133,916千THB (455百万円)
収益合計	29,537千THB (100百万円)	7,812千THB (26百万円)	116,175千THB (394百万円)
ホテル運営収益	29,107千THB (99百万円)	7,784千THB (26百万円)	30,022千THB (102百万円)
その他の収益	429千THB (1百万円)	28千THB (0百万円)	86,152千THB (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 (△37百万円)	△3,217千THB (△10百万円)	74,370千THB (252百万円)
純利益又は純損失(△)	△34,404千THB (△116百万円)	△9,430千THB (△32百万円)	69,889千THB (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 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 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、1THB(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、実質的に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。

#### ④ 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 1 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 (Red Planet Patong, Phuket の概要) 所在地：56 Raj - Uthit 200 Pee Road (Opposite Patong Post Office) Patong, Kathu, Phuket 83150 Thailand 開業日：平成 24 年 9 月 28 日 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%) Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 40,799 株 (51.00%) Food Capitals PCL 優先株式 1 株 (0.00%)	
(8) 当社と当該会社の	資本関係	該当事項はありません。

関係	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	該当事項はありません。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(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～ 平成28年9月30日	平成28年10月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日
資本(欠損)	△207,217千THB (△704百万円)	△228,262千THB (△776百万円)	△147,840千THB (△502百万円)
資産合計	209,344千THB (711百万円)	200,085千THB (680百万円)	188,411千THB (640百万円)
収益合計	20,424千THB (69百万円)	5,401千THB (18百万円)	133,120千THB (452百万円)
ホテル運営収益	18,807千THB (64百万円)	5,398千THB (18百万円)	21,138千THB (72百万円)
その他の収益	1,616千THB (5百万円)	3千THB (0百万円)	111,982千THB (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 (△84百万円)	△13,592千THB (△46百万円)	86,185千THB (293百万円)
純利益又は純損失(△)	△55,017千THB (△187百万円)	△21,045千THB (△71百万円)	80,422千THB (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 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 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、1THB(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、実質的に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。

#### ⑤ 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 1 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 （Red Planet Surawong, Bangkok の概要） 所在地：178 Surawong Road Si Phraya, Bangrak Bangkok 10500 Thailand 開業日：平成 27 年 12 月 4 日 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%)		
	Evolution Land Co., Ltd. 優先株式 61,199 株 (51.00%)		
	Food Capials PCL 優先株式 1 株 (0.00%)		
(8) 当社と当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	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	該当事項はありません。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(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～ 平成 28 年 9 月 30 日	平成 28 年 10 月 1 日～ 平成 28 年 12 月 31 日	平成 29 年 1 月 1 日～ 平成 29 年 12 月 31 日
資本 (欠損)	△86,167 千 THB (△292 百万円)	△100,342 千 THB (△341 百万円)	△54,445 千 THB (△185 百万円)
資産合計	446,101 千 THB (1,516 百万円)	443,631 千 THB (1,508 百万円)	447,578 千 THB (1,521 百万円)
収益合計	49,174 千 THB (167 百万円)	17,468 千 THB (59 百万円)	134,818 千 THB (458 百万円)
ホテル運営収益	48,914 千 THB (166 百万円)	17,428 千 THB (59 百万円)	70,851 千 THB (241 百万円)
その他の収益	259 千 THB (1 百万円)	39 千 THB (0 百万円)	63,967 千 THB (217 百万円)
財務費用控除前損失 (△)	△14,403 千 THB (△48 百万円)	△36 千 THB (△0 百万円)	60,244 千 THB (204 百万円)
純利益又は純損失 (△)	△53,505 千 THB (△181 百万円)	△14,175 千 THB (△48 百万円)	45,896 千 THB (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 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、実質的に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、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・グ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。

⑥ 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 1 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 （Red Planet Sukhumvit Soi 8, Bangkok の概要）

	所在地：Sukhumvit Soi 8, Bangkok 開業日：平成 31 年 9 月（予定） 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%） Nina Alisa Gerovich 優先株式 127,499 株（51.00%） 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	該当事項はありません。	
	人的関係	当社取締役 2 名が取締役を兼任しております。	
	取引関係	該当事項はありません。	
	関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。	
(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～ 平成 28 年 12 月 31 日	平成 29 年 1 月 1 日～ 平成 29 年 12 月 31 日
資本（欠損）	—	59,604 千 THB (202 百万円)	24,476 千 THB (83 百万円)
資産合計	—	68,960 千 THB (234 百万円)	87,855 千 THB (298 百万円)
収益合計	—	1 千 THB (0 百万円)	7 千 THB (0 百万円)
ホテル運営収益	—	—	—
その他の収益	—	1 千 THB (0 百万円)	7 千 THB (0 百万円)
財務費用控除前損失（△）	—	△395 千 THB (△1 百万円)	△127 千 THB (△0 百万円)
純損失（△）	—	△395 千 THB (△1 百万円)	△127 千 THB (△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 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、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。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、実質的に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。

### 3. 株式取得の相手方の概要

(平成 30 年 12 月 31 日現在)

① 名称	Red Planet Hotels Limited	
② 所在地	190 Elgin Avenue George Town, KY1-9007, Cayman Islands.	
③ 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	
④ 事業内容	ホテル事業	
⑤ 資本金	15,628 米ドル	
⑥ 設立年月日	平成 22 年 2 月 10 日	
⑦ 発行済株式総数	1,562,839 株	
⑧ 決算期	12 月末	
⑨ 従業員数	536 名（連結）	
⑩ 主要取引先	持株会社のため、該当なし	
⑪ 主要取引銀行	HSBC Hong Kong	
⑫ 大株主及び持株比率	Evolution Advisors Limited	10.95%
	Rising Sun Offshore Limited	10.73%
	Swan Street Partners LLP	5.52%
	East Pacific Capital Private Limited	3.95%
	Stardust Jubilation Limited	3.93%
⑬ 上場会社と当該会社の関係	資本関係	当社の株式 151,400,000 株（総議決権に対する議決権割合 49.22%）を間接保有しており、当社の親会社に該当しております。
	人的関係	RPHL の取締役 3 名が、当社取締役を兼務し

		ております。	
	取引関係	該当事項はありません。	
	関連当事者への 該当状況	親会社であり、関連当事者に該当いたします。	
⑭ 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態（連結）			
決算期	平成26年10月1日～ 平成27年9月30日	平成27年10月1日～ 平成28年12月31日	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日
資本	137,052 千米ドル	93,629 千米ドル	85,358 千米ドル
資産合計	264,898 千米ドル	295,287 千米ドル	303,084 千米ドル
収益合計	31,967 千米ドル	49,866 千米ドル	42,390 千米ドル
財務費用控除前損失 (△)	△18,581 千米ドル	△33,242 千米ドル	△15,729 千米ドル
純損失 (△)	△17,010 千米ドル	△46,816 千米ドル	△15,729 千米ドル

#### 4. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

##### ① Red Planet Hotels (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0 株（間接所有含む：0 株） 当社直接所有分 0 個（間接所有含む：0 株） 当社直接所有分 0 %（間接所有含む：0 %）
(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 34,377 株 34,377 個
(3) 取得価額	1 円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 34,377 株 当社直接所有分 34,377 個 当社直接所有分 49.00%

##### ② Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0 株（間接所有含む：0 株） 当社直接所有分 0 個（間接所有含む：0 株） 当社直接所有分 0 %（間接所有含む：0 %）
(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 68,600 株 68,600 個
(3) 取得価額	588,200 千円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 68,600 株 当社直接所有分 68,600 個 当社直接所有分 49.00%

③ Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0株 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0個 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0% (間接所有含む: 0%)
(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 58,800株 58,800個
(3) 取得価額	1円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 58,800株 当社直接所有分 58,800個 当社直接所有分 49.00%

④ Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0株 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0個 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0% (間接所有含む: 0%)
(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 39,200株 39,200個
(3) 取得価額	1円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 39,200株 当社直接所有分 39,200個 当社直接所有分 49.00%

⑤ Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0株 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0個 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0% (間接所有含む: 0%)
(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 58,800株 58,800個
(3) 取得価額	608,600千円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 58,800株 当社直接所有分 58,800個 当社直接所有分 49.00%

⑥ Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited

(1) 異動前の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 0株 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0個 (間接所有含む: 0株) 当社直接所有分 0% (間接所有含む: 0%)
-----------------------------------	---

(2) 取得株式数 議決権の数	普通株式 122,500 株 122,500 個
(3) 取得価額	826,200 千円
(4) 異動後の所有株式数 議決権の数 議決権所有割合	当社直接所有分 122,500 株 当社直接所有分 122,500 個 当社直接所有分 49.00%

## 5. 本件株式等の取得価額の算定根拠について

### (1) 専門家の証明書の取得

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、下記 (2) 及び (3) において詳細を述べますとおり、東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社（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。以下、「東京フィナンシャル・アドバイザーズ」といいます。）に本件株式の株式価値並びに RPHL が保有するタイ 6 法人に対する株主貸付及びタイの優先株主に対する金銭債権の価格の算定を依頼し、かつかかる算定結果を踏まえて、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 が保有するタイ 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) 本件株式の株式価値の算定

本件株式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・アドバイザーズに、本件株式の株式価値の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2億パ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いため、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、東京ファイナンシャル・アドバイザーズの評価では、インフレ率を加味しておりませんが、それについては公認会計士 澁江英樹氏より、東京ファイナンシャル・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です。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、東京ファイナンシャル・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
DCF法	Red Planet Hotels (Thailand) Limited	287,369千THB (977,055千円)	1円	—
DCF法	Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited	476,686千THB (1,620,732千円)	173,635千THB (590,362千円)	2,531.14THB (8,606円)
DCF法	Red Planet Hotels Three (Thailand)	193,690千THB (658,546千円)	1円	—

	Limited			
DCF 法	Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited	58,491 千 THB (198,869 千円)	1 円	—
DCF 法	Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited	713,539 千 THB (2,426,033 千円)	179,853 千 THB (611,503 千円)	3,058.74THB (10,400 円)
DCF 法	Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited	402,006 千 THB (1,366,820 千円)	243,914 千 THB (829,310 千円)	975.66THB (3,317 円)
	合 計	2,131,781 千 THB (7,248,055 千円)	597,402 千 THB (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。これらは過去の利息債権であり、今回当社が購入する債権には含まれておりません。

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 の評価算定にあたり使用された営業利益計画(抜粋)は下記のようにしております。

(単位：千 THB)

会社名	2018年度 営業利益	2019年度 営業利益	2019年以降 平均成長率	2027年度 営業利益
Red Planet Hotels (Thailand) Limited	713	5,953	17.3%	21,306
Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited	20,074	23,000	7.9%	42,382
Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited	10,107	6,597	11.9%	16,190
Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited	-2,752	-5,443	N/A	1,103
Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited	29,348	32,900	8.5%	63,409
Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited	15	20,380	13.4%	55,777

- (注) 1. タイでは「営業利益」に該当する項目がないため、上記「営業利益」は事業計画の EBITDA から減価償却費を差し引いた金額を用いております。
2. 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。
3. 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、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、①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②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。したがってタイ 6 法人、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。

### (3) タイ 6 法人及び優先株主に対する債権の価格算定

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利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、将来の元利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り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、帳簿価額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、公認会計士 澁江英樹氏は、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、また当社取締役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で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公認会計士 澁江英樹氏は、RPHL 全社の CFO を兼任している当社の王生取締役 CFO より「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法人への債務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、資金を援助する方針である。このやり方は色々あり、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①RPHL からタイ6法人に融資を行い、その資金でもって当社に返済する、②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、①と②を実行した場合も、RPHL はローン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。」との口頭回答を RPHL より入手し説明も受けています。そのため、公認会計士 澁江 英樹氏は、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（現時点で一括返済する義務はない）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 (1,398,557 千円)	411,340 千 THB (1,398,557 千円)
Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited	184,254 千 THB (626,466 千円)	184,254 千 THB (626,466 千円)
Red Planet Hotels Three (Thailand) Limited	168,587 千 THB (573,199 千円)	168,587 千 THB (573,199 千円)
Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited	206,210 千 THB (701,115 千円)	206,210 千 THB (701,115 千円)
Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited	311,969 千 THB (1,060,697 千円)	311,969 千 THB (1,060,697 千円)
Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited	53,621 千 THB (182,313 千円)	53,621 千 THB (182,313 千円)
Food Capitals PCL	27,022 千 THB (91,875 千円)	27,022 千 THB (91,875 千円)
Nina Alissa Gerovich	12,750 千 THB (43,350 千円)	12,750 千 THB (43,350 千円)
合計	1,375,753 千 THB (4,677,560 千円)	1,375,753 千 THB (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 額面金額と RPHL の帳簿額は同一であります。  
 3 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

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。

- 4 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。これらは過去の利息債権であり、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。
- 5 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しないを求めないこと、を RPHL と交渉し、RPHL の社内取締役全員から E メールと口頭にて約束し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、①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同時に、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、②一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うと、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。東京フィナンシャル・アドバイザーズ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していますが、この評価方法については様々な意見があることを当社は認識しております。そのため、別の評価額の検証方法として、本件株式取得等を株式及び株主貸付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ることを考慮し、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) を控除しました。その結果の評価額が 1,922,233 千 THB (6,535,592 千円) となり、本取引の取得価額（株式及び債権の取得額合計）に近いことが確認できたため、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、受け入れてよいものと判断しております。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	取得価額
Red Planet Hotels (Thailand) Limited	411,340 千 THB (1,398,557 千円)	393,952 千 THB (1,339,436 千円)
Red Planet Hotels Two (Thailand) Limited	184,254 千 THB (626,466 千円)	167,720 千 THB (570,247 千円)
Red Planet Hotels Three	168,587 千 THB	160,760 千 THB

(Thailand) Limited	(573,199 千円)	(546,582 千円)
Red Planet Hotels Four (Thailand) Limited	206,210 千 THB (701,115 千円)	220,197 千 THB (748,670 千円)
Red Planet Hotels Five (Thailand) Limited	311,969 千 THB (1,060,697 千円)	302,195 千 THB (1,027,463 千円)
Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited	53,621 千 THB (182,313 千円)	57,566 千 THB (195,723 千円)
Food Capitals PCL	27,022 千 THB (91,875 千円)	27,022 千 THB (91,875 千円)
Nina Alissa Gerovich	12,750 千 THB (43,350 千円)	12,750 千 THB (43,350 千円)
合計	1,375,753 千 THB (4,677,560 千円)	1,342,161 千 THB (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。

2 額面金額と RPHL の帳簿額は同一であります。

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 法人の 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) を控除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・アドバイザーズの算定基準日以降、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 及び 3,944 千 THB 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、全体の買収金額を増加させないために、RPHL と交渉し、これら RPHL 残債権を今回の買付対象に含んでおりません。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しないを求めないこと、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約束しております。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、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 2 法人の株式並びに RPHL のタイ 4 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・税理士の証明書を取得しております。

## 6. 日程

取締役会決議日	平成 31 年 1 月 30 日
本第三者割当に係る有価証券届出書の効力発生日	平成 31 年 2 月 15 日
契約締結日	平成 31 年 2 月 15 日
金銭取得に係る金銭の支払日	契約締結日から最長 2 年後の日まで。なお、双方合意の上で延長可能。
株式取得実行日（予定）	平成 31 年 2 月 15 日

## 7. 今後の見通し

本件株式取得等によりタイ 6 法人は当社の連結子会社となります。平成 31 年 12 月期連結業績に与える影響は現在精査中ではありますが、本件株式取得等は共通支配下取引となり、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、本第三者割当増資により 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、本件株式取得等により当社の事業基盤が強化し企業価値向上に繋げ、ひいては既存株主の株式価値向上にも繋げていきたいと考えております。また、本件株式取得は当社のホテル資産の増加と地域拡大を、一度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ます。

## 8. 支配株主との取引に関する事項

平成 30 年 12 月末時点において、当社の親会社に該当しております Red Planet Holdings Pte. Ltd.及び Red Planet Hotels Limited は、支配株主に 該当しております。支配株主との取引条件等につきましては、市場価格・水準を勘案して一般取引と同様に決定しております。なお、支

配株主との重要な契約の締結については、取締役会で審議し、支配株主以外の株主の利益を阻害していないことを確認しております。また、同社と緊密な協力関係を保ちながら事業を展開する方針であります。当社の事業活動における制約はなく、また役員は兼務状況は独自の経営判断を妨げるものではないことから、一定の独立性が確保されている状況にあると思われま

(1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

平成30年12月末時点において、当社の親会社に該当しております Red Planet Holdings Pte. Ltd.及び Red Planet Hotels Limited は、支配株主に該当しております。当社が平成30年4月4日に開示したコーポレートガバナンス報告書では、「支配株主との取引条件等につきましては、市場価格・水準を勘案して一般取引と同様に決定しております。なお、支配株主との重要な契約の締結については、取締役会で審議し、支配株主以外の株主の利益を阻害していないことを確認しております。また、同社と緊密な協力関係を保ちながら事業を展開する方針であります。当社の事業活動における制約はなく、また役員は兼務状況は独自の経営判断を妨げるものではないことから、一定の独立性が確保されている状況にあると思われま

す。」と記載しております。本件株式取得等に際しては、下記(2)及び(3)に記載のとおり、必要となる措置を講じており、上記指針の趣旨に適合していると考えております。

(2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

当社は、本件株式等の取得価額の公正性・妥当性を確保するため、独立した第三者算定機関である東京フィナンシャル・アドバイザーズに株式価値の算定を依頼することとし、その算定結果の提出を受けました。当社はかかる算定結果を参考として、検討・交渉・協議を行い、その結果合意された株式取得価額により本株式取得等を行うことといたしました。なお、当社は、公認会計士 澁江英樹氏より、会社法207条の専門家による意見書も合わせて取得しております。

また、利益相反を回避するため、RPHLの取締役である当社代表取締役社長ティモシー・ハンシング、当社代表取締役会長サイモン・グロヴィッチ、取締役マーク・ライネックは、本日付の当社の取締役会において、本件に関する審議・決議には参加しておりません。

また、当社の監査役3名全員(うち社外監査役3名)が本件株式取得等の決議について異議がない旨の意見を述べております。

(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見及び第三者割当に係る遵守事項の意見の概要

当社取締役会は、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。)の定める有価証券上場規程第441条の2に基づき、本件株式取得等及び本第三者割当増資が少数株主にとって不利益なものではないことに関する意見、及び同規程第432条に基づき、第三者割当の必要性・相当性に関する意見として、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から、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)

本件第三者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た財務基盤を元に、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)

① 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①タイ 6 法人の普通株式、②同法人に対する貸付債権、及び③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、あえて非流動性割引を考慮する必要はないといえる。貴社担当者へのヒアリングによれば、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、非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。

最後に、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、タイ事業の利益に対して法人税が発生しないという前提を置いている。このことについて、貴社へのヒアリングによると、タイ 6 法人には繰越欠損金が残っておりそれを活用でき、さらに貴社グループは平成 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活用できるとのことであるため、当前提の有効性は認められる。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 澁江秀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SPV5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った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、①RPHL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②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。

- ② 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円を上乗せした価格であり、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つ

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。

- ③ 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。一方で、タイ SPV 6 社の事業計画が遂行された場合には、本件第三者割当増資を行うことにより、中長期的には希薄化を補う純資産の増加が期待でき、またタイ事業の利益を取り込むことで 1 株当たりの利益も現在のそれから増加することが予想されるため、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。また、本第三者割当増資により 51 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しない点については、本取引が共通支配下にある会社間の M&A であるために企業結合会計基準（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すること、またその連結により許された会計処理の結果であり、タイ事業そのものが支払い対価を下回っていることを意味しているのではないと認められる。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。

- ④ 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等に該当する、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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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)

- ① 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③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。

- ② 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③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①、②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。

- ③ 「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等に該当する、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。

## II. 本第三者割当

### 1. 募集の概要

(1) 払込期間	平成 31 年 2 月 15 日～平成 31 年 3 月 16 日
(2) 発行新株式数	当社普通株式 253,524,537 株
(3) 発行価額	1 株につき【20】円
(4) 発行価額の総額	【5,070,490,740】円

	全額現物出資による払込方法であり、金銭の払込みはありません。
(5) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法により、RPHL に全ての本新株式を割当てます。
(6) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力が発生することを条件とします。

## 2. 募集の目的及び理由

募集の目的及び理由につきましては、「I. 本件株式取得等 1. 本件株式取得等の理由」をご参照ください。

## 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

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 が保有するタイ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 に対する各金銭債権については、金銭を対価として取得する予定であり、それぞれの内訳は後述のとおりであります。

株式以外にRPHL が保有する金銭債権を取得する理由は、当該債権に係る貸付が、RPHL が株主としてタイ4法人に対してタイにおける事業基盤確立のために貸し付け、また、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たものであり、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% (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。

なお、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[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。）]を設立して、金融機関は当該SPVに対して融資を行います。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います。）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あ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。

(本第三者割当の対価となる株式)

会社名	株価	株数	財産価額
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①及び②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①乃至③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>①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、②平成 25 年 2 月 27 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、③平成 26 年 2 月 24 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約、④平成 29 年 10 月 27 日付 RPHTL との貸付契約</p> <p>①～③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、①～③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、④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①及び②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①乃至③の原契約を RPHL が取得するものであります。①平成 23 年 3 月 11 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、②平成 25 年 2 月 27 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、③平成 26 年 2 月 26 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約、④平成 29 年 7 月 20 日付 RPHTL とのを債権者とする貸付契約</p> <p>①～③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、①～③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、④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①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①乃至④の原契約を RPHL が取得するものであります。</p> <p>①平成 23 年 6 月 10 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、②平成 25 年 10 月 1 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約、③平成 29 年 7 月 31 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約、④平成 29 年 10 月 27 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約</p> <p>①及び②は限度額 340,000,000THB の融資枠契約として平成 27</p>



			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、①及び②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。また③及び④についても、返済期限及び利息の定めはありません。
	Food Capitals 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 (1 THB=3.4 円で換算)

(注) 1. タイの外資規制の影響により、RPHTL 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。

(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、現物出資の対象ではなく、別途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①及び②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①乃至③の原契約を RPHL が取得するものであります。 ① 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、②平成 25 年 2 月 27 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、③平成 26 年 2 月 26 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約 ①～③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、①～③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①の原契約に係る債権を RPHTL が承継し、さらに、下記①乃至④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。 ①平成 23 年 6 月 10 日付 RPHL を債権者とする貸付契約、②平成 25 年 10 月 1 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約、③平成 29 年 7 月 31 日付 RPHTL を債権者

			とする貸付契約、④平成 29 年 10 月 27 日付 RPHTL を債権者とする貸付契約 ①及び②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、①及び②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。また、③及び④についても、返済期限及び利息は定めておりません。
	Red Planet Hotels Six (Thailand) Limited	57,566	RPHTL 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。 また、平成 29 年 10 月 27 日付で RPHTL が貸し付けたものも含まれておりますが、返済期限及び利息は定めておりません。
	合 計	445,482	日本円換算：約 1,514,640 千円（1 THB=3.4 円で換算）

- (注) 1. 当該金銭債権については、現物出資の対象ではなく、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、時期と金額が決定次第、お知らせいたします。また最長 2 年間での支払期間を延長した場合もお知らせいたします。
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った影響により、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同時に、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。

#### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

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。

なお、本第三者割当によりタイ 3 法人の株式等を取得することで、当社のグループ体制が強化され、当社の企業価値向上に繋がるものと考えており、合理性があると判断しております。

#### 5. 発行条件等の合理性

##### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

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 円に対する上乗せ率は 11.5%、当該直前取引日までの 3 ヶ月間の終値平均 18.0 円に対する上乗せ率は 11.0%、当該直前取引日までの 6 ヶ月間の終値平均 19.8 円に対する上乗せ率は 1.2%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で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、割当先とその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 51 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と、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額【20】円で除して算出しております。

また、当社が本第三者割当によって現物出資を受けるタイ 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価値の算定根拠につきましては、「I. 本件株式取得等 5. 本件株式等の取得価額の算定根拠について」をご参照ください。

## (2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

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 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 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、RPH 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。

## 6. 割当予定先の選定理由等

### (1) 割当予定先の概要

「I. 本件株式取得等 3. 株式取得の相手方の概要」をご参照ください。

なお、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、及び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) 割当予定先を選定した理由

「I. 本件株式取得等 1. 本件株式取得等の理由」をご参照ください。

### (3) 割当予定先の保有方針

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東京証券取引所に報告すること、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。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

現物出資による第三者割当増資であるため、金銭の払込はありません。なお、タイ3法人の株式につきましては、現在、RPHTL 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まで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。

また、タイ3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3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。

(5) 株券貸借に関する契約

該当事項はありません。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成30年12月31日現在）	本第三者割当後
—	Red Planet Hotels Limited 45.18%
Red Planet Holdings Pte. Ltd. 38.98%	Red Planet Holdings Pte. Ltd. 21.37%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 4.73%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 2.59%
CREDIT SUISSE AG, DUBLIN BRANCH PRIME CLIENT ASSET EQUITY ACCOUNT 4.66%	CREDIT SUISSE AG, DUBLIN BRANCH PRIME CLIENT ASSET EQUITY ACCOUNT 2.56%
加賀美 郷 3.35%	加賀美 郷 1.84%
日置 俊光 0.96%	日置 俊光 0.52%
日本証券金融株式会社 0.70%	日本証券金融株式会社 0.38%
湯浅 英之 0.65%	湯浅 英之 0.36%
協和青果株式会社 0.65%	協和青果株式会社 0.36%
御所野 侃 0.65%	御所野 侃 0.36%

(注) 1. 上記の割合は、小数点第3位以下を四捨五入して算出しております。

2. 大株主及び持株比率は、平成30年12月31日時点の株主名簿を基準としており

ます。

3. 本第三者割当後においては、発行決議日現在の発行済株式総数に本新株式の発行による株式数を加えて記載しております。

## 8. 今後の見通し

本件による平成 31 年 12 月期連結業績に与える影響は現在精査中ではありますが、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 51 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。これは、本取引が共通支配下にある会社間の M&A であるために企業結合会計基準（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すること、またその連結により許された会計処理の結果であり、一方で、のれんを計上していた場合に発生する償却負担はなくなることとなります。当社は、本件株式取得等により当社の事業基盤が強化し企業価値向上に繋げ、ひいては既存株主の株式価値向上にも繋げていきたいと考えております。また、本件株式取得は当社のホテル資産の増加と地域拡大を一度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おります。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当による資金調達希薄化率が 82.4%（議決権の総数に対する割合）となり、25%以上であることから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第 432 条「第三者割当に係る遵守事項」により、経営者から一定程度独立した者による当該割当の必要性及び相当性に関する意見の入手又は当該割当に係る株主総会決議等による意思確認のいずれかの手続きをとることとなっています。

そこで、当社は、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は認められる旨の意見書を取得しております。当該意見書の概要は、前記「I. 本件株式取得等 8. 支配株主との取引に関する事項」に記載のとおりであります。

## 10. 支配株主との取引等に関する事項

本第三者割当は、当社の親会社である RPHL との取引であり、支配株主との取引等に該当いたしません。

支配株主との取引に関する「支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況」、「公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項」及び「当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要」については、前記「I. 本件株式取得等 8. 支配株主との取引に関する事項」に記載のとおりであります。



11. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績（連結）

	平成27年9月期	平成28年12月期	平成29年12月期
連結売上高（千円）	4,179,289	5,229,908	1,215,342
連結営業利益（千円）	△843,659	△786,282	25,368
連結経常利益（千円）	△2,205,959	△916,824	99,279
連結当期純利益（千円）	△2,717,789	△1,546,291	314,635
1株当たり連結当期純利益（円）	△16.41	7.31	1.17
1株当たり配当金（円）	—	—	—
1株当たり連結純資産額（円）	15.74	12.41	13.72

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成30年6月30日現在）

種 類	株 式 数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	307,570,337 株	100.00%
現時点の転換価額（行使価額）における潜在株式数	236,650,000 株	76.94%
下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—
上限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—

(3) 最近の株価の状況

①最近3年間の株価の状況

	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
始値（円）	40	33	32
高値（円）	55	38	41
安値（円）	24	25	13
終値（円）	33	31	14

②最近6か月間の状況

	7月	8月	9月	10月	11月	12月
始値（円）	24	25	21	21	19	20
高値（円）	27	27	21	22	20	20
安値（円）	20	20	19	17	17	13
終値（円）	25	21	20	19	20	14

③発行決議日前営業日における株価

	平成31年 1月29日
始値 (円)	18
高値 (円)	19
安値 (円)	18
終値 (円)	18

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 第三者割当による新株式の発行

払込期日	平成27年 9月25日
調達資金の額	750,931,400 円 上記金額のうち 450,930,300円については金銭以外の現物出資による第三者割当の方法によります。現物出資の目的となる財産は、東京証券取引所第二部に上場している株式会社アジェット (株式会社フード・プラネット) の普通株式 11,562,300 株であります。これを両社の平成 27 年 8 月 31 日時点での終値によって算出した比率にて交換するものです。 (差引手取概算額 : 295,001,100円)
発行価格	1 株につき 41円
募集時における発行済株式数	181,254,937株
当該募集による発行株式数	18,315,400株
募集後における発行済株式総数	199,570,337株
割当先	加賀美 郷 10,998,300 個 Oak キャピタル株式会社 7,317,100 個
発行時における当初の資金用途	株式会社アジェット (株式会社フード・プラネット) の株式取得
発行時における支出予定時期	平成27年 9月末
現時点における充当状況	株式会社アジェット (株式会社フード・プラネット) の株式取得 295,001,100円

③ 第三者割当による第6回新株予約権の発行

割当日	平成27年 9月24日
新株予約権の総数	780,489個 (新株予約権 1 個につき 100株)
新株予約権の行使期間	平成27年 9月24日から平成29年 9月25日まで
発行価格	新株予約権 1 個につき 44円
発行時における調達予定資金の額 (差引手取概算額)	3,234,346,416 円 (差引手取概算額 : 3,204,346,416 円)

割当先	①RPH 243,903 個 ②Oak キャピタル株式会社 414,635 個 ③Foodlabs Limited 121,951 個
募集時における発行済株式数	181,254,937株
当該募集による潜在株式数	78,048,900株
現時点における行使状況	行使済株式数：0株（残新株予約権数 780,489個） 平成29年1月6日付で、全て保有者より買い戻し、消却済みです。
現時点における調達した資金の額（差引手取概算額）	34,341,516円（差引手取概算額：31,341,516円）
発行時における当初の資金使途	①フード事業におけるM&A及び資本・業務提携に係る費用（アドバイザーに対するフィー、弁護士・公認会計士の費用等の手続費用を含みます。） ②ホテル運営の新たなITシステム関連の投資及び同システムを活用展開するための先行投資費用 ③マグノリアベーカーリーの海外展開に要する事業資金及び手続費用 ④当社グループの運転資金
発行時における支出予定時期	①平成27年11月～平成29年6月 ②平成27年9月～平成28年9月 ③平成27年9月～平成29年6月 ④平成27年12月～平成28年9月
現時点における充当状況	平成29年1月6日付で、全て保有者より買い戻し、消却済みです。

#### ④ 第三者割当による新株式の発行

払込期日	平成28年10月13日
調達資金の額	1,700,000,000円（差引手取概算額：1,700,000,000円）
発行価格	1株につき25円
募集時における発行済株式数	199,570,337株
当該募集による発行株式数	68,000,000株
募集後における発行済株式総数	267,570,337株
割当先	Red Planet Holdings Pte. Ltd.
発行時における当初の資金使途	① 当社運営ホテルのリブランドに係る費用 ② 愛知県名古屋市中区錦におけるホテル開発に関する費用 ③ RPHに対する借入金の返済 ④ 北海道札幌市中央区におけるホテル開発に関する費用

	⑤ 当社グループ運転資金
発行時における支出予定時期	① 平成30年4月～平成30年12月 ② 平成29年3月～平成29年11月 ③ 平成28年10月 ④ 平成29年3月～平成29年7月 ⑤ 平成28年10月～平成29年12月
現時点における充当状況	・愛知県名古屋市中区錦におけるホテル開発に関する費用 800百万円 ・RPHに対する借入金の返済 300百万円 ・北海道札幌市中央区におけるホテル開発に関する費用 150百万円 ・当社グループ運転資金 300百万円

注：残額の使途・支出時期については、別途開示いたします。

⑤ 第三者割当による第7回新株予約権の発行

割当日	平成28年10月13日
新株予約権の総数	2,520,000個（新株予約権1個につき100株）
新株予約権の行使期間	平成28年10月13日から平成31年10月12日まで
発行価格	新株予約権1個につき39.8円
発行時における調達予定資金の額（差引手取概算額）	6,400,296,000円（差引手取概算額：6,356,296,000円）
割当先	Red Planet Holdings Pte. Ltd. 2,120,000 個 EVOFUND 400,000 個
募集時における発行済株式数	199,570,337株
当該募集による潜在株式数	252,000,000株
現時点における行使状況	行使済株式数：40,000,000株 （残新株予約権数2,120,000個、行使価額 5,300,000,000円）
現時点における調達した資金の額（差引手取概算額）	1,100,296,000円（差引手取概算額：1,075,296,000円）
発行時における当初の資金使途	①当社運営ホテルのリブランドに係る費用 ②新規ホテル開発費用
発行時における支出予定時期	①平成30年4月～平成30年12月 ②平成29年1月～平成31年10月
現時点における充当状況	新規ホテル開発費用 724百万円

### Ⅲ. 主要株主である筆頭株主の異動（予定）

#### 1. 異動が生じる経緯

RPHLは、平成30年12月31日時点で、当社株式119,900,000株（総議決権数に対する割合38.99%）を間接所有していましたが、本新株式の発行により253,524,537株（総議決権数に対する割合45.18%）を直接保有することとなり、当社の筆頭株主である主要株主の異動が発生する予定です。

#### 2. 異動する株主の概要

##### （1）新たに主要株主である筆頭株主となる株主の概要

「Ⅰ. 本件株式取得等 3. 株式取得の相手方の概要」をご参照ください。

##### （2）主要株主である筆頭株主ではなくなる株主の概要

①名称	Red Planet Holdings Pte. Ltd.
②本店所在地	100 Beach Road, #25-06, Shaw Towers, Singapore 189702
③代表者の役職・氏名	取締役 ティモシー・ハンシング
④事業の内容	宿泊事業及び投資事業等
⑤資本金	5,000 シンガポールドル

#### 3. 異動前後における当該株主の所有する議決権の数及び総議決権の数に対する割合

##### （1）Red Planet Hotels Limited

	議決権の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
	直接所有分	間接所有分	合計	
異動前 (注) 1	一個 (0.00%)	1,199,000 個 (38.99%)	1,199,000 個 (38.99%)	一位
異動後 (注) 2	2,535,245 個 (45.18%)	1,199,000 個 (21.37%)	3,734,245 個 (66.55%)	第1位

(注) 1. 異動前の「議決権の数」及び「総株主の議決権の数に対する割合」は、平成30年12月31日付のものです。

2. 異動後の「議決権の数」及び「総株主の議決権の数に対する割合」は、平成30年12月31日付の総議決権数3,075,186個に、本新株式の発行により増加する議決権数[2,535,245]個を加算することによって算出しております。

##### （2）Red Planet Holdings Pte. Ltd.

	議決権の数 (総株主の議決権の数に対する割合)			大株主順位
	直接所有分	間接所有分	合計	
異動前 (注) 1	1,199,000 個 (38.99%)	一個 (0.00%)	1,199,000 個 (38.99%)	第 1 位
異動後 (注) 2	1,199,000 個 (21.37%)	一個 (0.00%)	1,199,000 個 (21.37%)	第 2 位

(注) 1. 異動前の「議決権の数」及び「総株主の議決権の数に対する割合」は、平成 30 年 12 月 31 日付のものです。

2. 異動後の「議決権の数」及び「総株主の議決権の数に対する割合」は、平成 30 年 12 月 31 日付の総議決権数 3,075,186 個に、本新株式の発行により増加する議決権数 [2,535,245] 個を加算することによって算出しております。

#### 4. 今後の見通し

本異動による当社の業績等への影響はございません。

以 上

(別紙)

### 第三者割当による募集株式の発行要項

1. 募集株式の種類及び数	普通株式	253,524,537 株
2. 払込価額	1 株当たり 金	20 円
3. 払込価額の総額	金	5,070,490,740 円
4. 増加する資本金及び資本準備金の額	資本金	金 2,535,245,370 円
	資本準備金	金 2,535,245,370 円
5. 申込期日	平成 31 年 2 月 15 日	
6. 払込期間	平成 31 年 2 月 15 日～平成 31 年 3 月 16 日	
7. 募集の方法及び割当株式数	第三者割当の方法により、全ての株式を Red Planet Hotels Limited に割り当てる。	
8. その他	①上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。	
	②その他第三者割当による株式の発行に関して必要な事項は、当社代表取締役社長に一任する。	