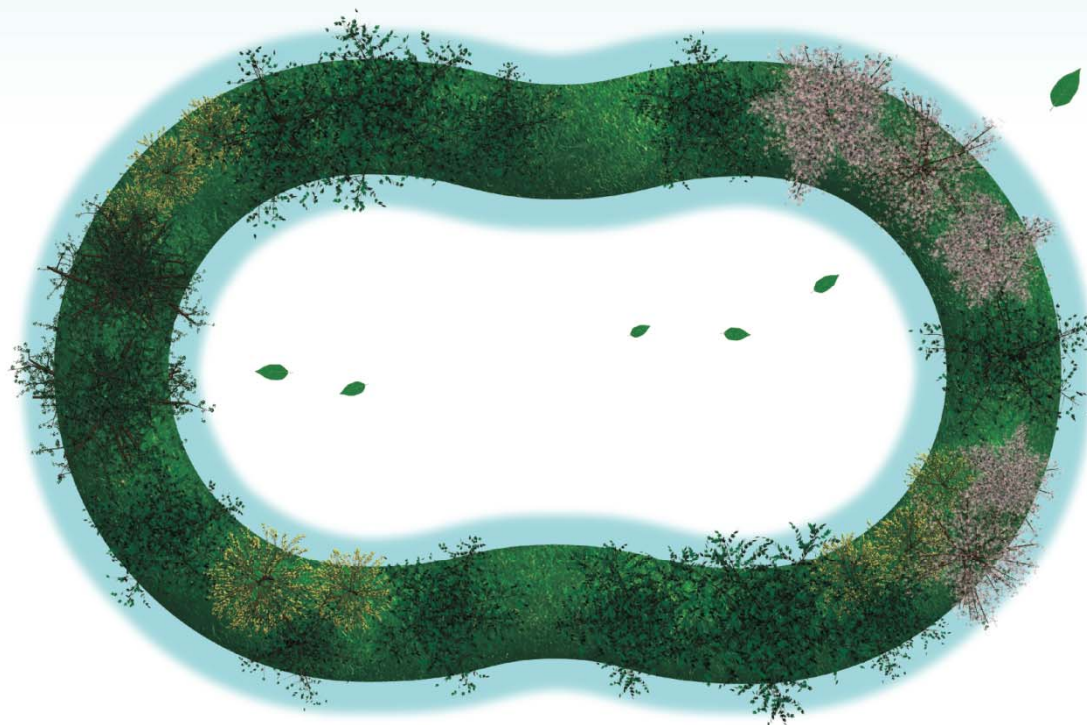




# FACT BOOK 2013

2013年11月期 第3四半期〔国際会計基準〕  
For the First Nine Months of the Fiscal Year Ending November 30, 2013〔IFRS〕



**T O S E I**  
トーセイ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 虎ノ門トーセイビル  
証券コード: 東証一部(8923)、シンガポール証券取引所(S2D)  
お問合せ: 経営企画部(IR担当) Tel:03-3435-2864 Fax:03-3435-2866  
URL <http://www.toseicorp.co.jp>

Toranomon Tosei Building, 4-2-3 Toranomom, Minato-ku, Tokyo 105-0001  
Securities Code: Tokyo Stock Exchange (8923) / Singapore Exchange (S2D)  
Inquiries: Office of Corporate Planning (IR Desk)  
Phone:(81)3-3435-2864 Fax:(81)3-3435-2866  
URL <http://www.toseicorp.co.jp/english>

# 目次

## Contents

・財務ハイライト	Financial Highlights	2
・経営指標	Performance Indicators	2
・一株当たり指標及びその他指標	Per Share and Other Indicators	2
・アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	2
・財政状態計算書	Statement of Financial Position	3
・包括利益計算書	Statement of Comprehensive Income	4
・キャッシュ・フロー計算書	Statement of Cash Flows	4

### <ご注意>

当社は、決算短信および有価証券報告書等の資料におきまして、2012年11月期まで日本会計基準（J-GAAP）を適用しておりましたが、2013年3月にシンガポール証券取引所へ上場したことにもない、2013年11月期より国際会計基準（以下、IFRS）を適用しております。本資料におきましては、参考情報として全期間をIFRSにて記載しておりますのでご注意ください。

### <Note>

We had previously adopted Japanese Generally Accepted Accounting Policies (J-GAAP) to our financial statements and annual securities reports that were prepared by the end of FY2012, however, with the listing on the Singapore Exchange in March 2013, we have been disclosing the financial statements according to a new accounting policy, International Financial Reporting Standards (IFRS) since December 2012. Due to this fact, the reference figures provided in this document have been prepared under IFRS.

## 財務ハイライト Financial Highlights (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	33,622	26,439	24,760	24,195	29,097
不動産流動化事業	Revitalization Business	9,962	8,149	12,040	5,980	9,937
不動産開発事業	Development Business	16,556	11,682	5,256	10,985	13,431
不動産賃貸事業	Rental Business	3,422	2,591	2,533	2,455	1,866
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	896	1,077	1,234	776	1,215
不動産管理事業	Property Management Business	2,597	2,768	3,514	3,156	2,352
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	186	170	180	841	293
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	1,717	1,402	2,282	2,856	3,610
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	929	588	1,509	2,218	3,072
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	479	307	740	1,465	1,921
<b>資産</b>	<b>Total assets</b>	62,815	63,210	60,599	65,363	68,525
<b>資本</b>	<b>Equity</b>	22,722	24,799	25,307	26,543	30,021

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率 (%)	Operating income ratio (%)	5.1	5.3	9.2	11.8	12.4
売上高当期利益率 (%)	Profit for the year ratio (%)	1.4	1.2	3.0	6.1	6.6
自己資本当期利益率(ROE) (%)	Return on equity (ROE) (%)	2.1	1.3	3.0	5.7	6.8
資産当期利益率(ROA) (%)	Return on total assets (ROA) (%)	0.7	0.5	1.2	2.3	2.9
自己資本比率 (%)	Net worth ratio (%)	36.2	39.2	41.8	40.6	43.8

※ROE=当期利益÷((前期末資本+当期末資本)÷2) ROE=Net income÷((Net assets at preceding year end+Net assets at current year end)÷2)

※ROA=当期利益÷((前期末資産+当期資産)÷2) ROA=Net income÷((Total assets at preceding year end+Total assets at current year end)÷2)

## 一株当たり指標及びその他指標など Per Share and Other Indicators (連結 Consolidated)

		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
基本的な一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	1,262.82	711.31	1,620.41	32.07	41.73
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	57,403.23	54,284.32	55,397.85	581.03	652.00
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	395,840	456,840	456,840	45,684,000	48,284,000
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	162	133	116	110	130
従業員数(人)	Number of employees	191	206	220	220	227

※当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的な一株当たり当期利益及び一株当たり資本を算定しております。また、これにともない発行済株式数も前連結会計年度より変更しております。

The Company split its shares by 100 for 1, effective July 1, 2013. Therefore, the basic earnings per share and diluted earnings per share were calculated on the assumption that the stock had been split at the beginning of the previous fiscal year. In reflection of the aforementioned change, the number of shares issued has been changed from the previous fiscal year.

※一人当たり売上高は、期中平均従業員数にて算出しております。Revenue income per employee have been calculated using the average number of employees for the period.

## アセットマネジメント受託資産残高 Assets Under Management (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	209,143	264,135	285,904	311,335	259,411

※アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

The balance of assets under management includes the balance of assets which were subject to consulting contracts and etc.

## 財政状態計算書 Statement of Financial Position (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>資産</b>	<b>Assets</b>					
流動資産	Current assets					
現金及び現金同等物	Cash and cash equivalents	7,852	6,858	8,361	9,410	15,837
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	10	10	10	10	10
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	1,033	975	1,205	1,884	761
棚卸資産	Inventories	37,981	37,835	33,967	37,417	35,896
その他の資産	Other assets	1	307	22	22	23
流動資産合計	Total current assets	46,878	45,986	43,567	48,744	52,528
非流動資産	Non-current assets					
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,398	3,355	3,341	3,331	3,308
投資不動産	Investment properties	9,483	11,161	11,378	11,695	11,791
無形資産	Intangible assets	92	63	66	43	30
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	58	56	387	410	202
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	162	111	125	160	174
その他の資産	Other assets	25	25	8	4	4
繰延税金資産	Deferred tax assets	2,716	2,449	1,724	973	486
非流動資産合計	Total non-current assets	15,936	17,223	17,032	16,618	15,997
資産合計	Total assets	62,815	63,210	60,599	65,363	68,525
<b>負債及び資本</b>	<b>Liabilities and equity</b>					
<b>負債</b>	<b>Liabilities</b>					
流動負債	Current liabilities					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	1,755	1,316	2,335	3,314	2,090
借入金	Borrowings	16,186	10,825	6,171	7,742	8,600
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	55	39	81	72	790
引当金	Provisions	117	136	181	154	115
流動負債合計	Total current liabilities	18,115	12,317	8,770	11,283	11,597
非流動負債	Non-current liabilities					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	2,137	1,886	1,810	2,136	2,020
借入金	Borrowings	19,106	23,436	23,900	24,659	24,263
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	409	462	504	541	591
引当金	Provisions	-	-	24	24	24
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	324	307	280	173	6
非流動負債合計	Total long-term liabilities	21,977	26,093	26,521	27,535	26,906
負債合計	Total liabilities	40,092	38,411	35,291	38,819	38,504
<b>資本</b>	<b>Equity</b>					
資本金	Share capital	4,452	5,454	5,454	5,454	6,421
資本剰余金	Capital reserves	4,552	5,516	5,516	5,516	6,375
利益剰余金	Retained earnings	13,717	13,827	14,339	15,576	17,222
その他の資本の構成要素	Other components of equity	(0)	0	(2)	(3)	1
資本合計	Total equity	22,722	24,799	25,307	26,543	30,021
負債及び資本合計	Total liabilities and equity	62,815	63,210	60,599	65,363	68,525

## 包括利益計算書 Statement of Comprehensive Income (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	33,622	26,439	24,760	24,195	29,097
<b>売上原価</b>	<b>Cost of revenue</b>	28,983	22,367	19,580	18,081	22,916
売上総利益	Gross profit	4,639	4,072	5,180	6,113	6,180
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>Selling, general and administrative expenses</b>	2,630	2,678	2,936	3,245	2,583
その他の収益	Other income	58	17	56	17	24
その他の費用	Other expenses	348	8	17	29	11
<b>営業利益</b>	<b>Operating income</b>	1,717	1,402	2,282	2,856	3,610
金融収益	Finance income	17	12	5	4	3
金融費用	Finance costs	805	826	778	642	541
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	929	588	1,509	2,218	3,072
法人所得税	Income tax expense	450	280	769	753	1,150
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	479	307	740	1,465	1,921
<b>包括利益</b>	<b>Total comprehensive income for the year / period</b>	477	308	737	1,464	1,926

## キャッシュ・フロー計算書 Statement of Cash Flows (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013 3Q
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Cash flows from operating activities</b>					
税引前利益	Profit before tax	929	588	1,509	2,218	3,072
減価償却費	Depreciation expense	175	156	172	180	130
引当金及び退職給付に係る負債の増減額	Increase (decrease) in provisions and retirement benefits obligations	34	53	41	81	9
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(17)	(12)	(5)	(4)	(3)
支払利息	Interest expenses	805	826	778	642	541
売却可能金融資産売却益	Gain on available-for-sale financial assets	(0)	(1)	-	-	(7)
有形固定資産除却損	Loss on retirement of property, plant and equipment	41	4	0	2	0
営業債権及びその他の債権の増減額	Increase (decrease) in trade and other receivables	331	109	(248)	(793)	1047
棚卸資産の増減額	Increase (decrease) in inventories	15,050	(1,594)	3,594	(3,862)	1,595
営業債務及びその他の債務の増減額	Increase (decrease) in trade and other payables	(903)	(678)	1,014	1,301	(1,344)
その他	Other, net	330	(286)	299	26	(0)
小計	Subtotal	16,777	(834)	7,156	(206)	5,042
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	17	13	4	4	3
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(3,185)	(46)	(27)	(122)	(113)
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Net cash from (used in) operating activities</b>	13,610	(868)	7,134	(325)	4,932
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Cash flows from investing activities</b>					
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(29)	(14)	(22)	(25)	(6)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(20)	(8)	(45)	(114)	(178)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(1)	(3)	(37)	(4)	(3)
売却可能金融資産の回収による収入	Collection of available-for-sale financial assets	-	-	-	-	216
売却可能金融資産の売却による収入	Proceeds from sales of available-for-sale financial assets	0	4	-	-	30
売却可能金融資産の取得による支出	Purchase of available-for-sale financial assets	(0)	-	(333)	(22)	(52)
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	-	-	-	7	0
その他	Other, net	3	-	-	215	-
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Net cash from (used in) investing activities</b>	(47)	(21)	(438)	56	7
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Cash flows from financing activities</b>					
短期借入金の純増減額	Net increase (decrease) in current borrowings	-	-	-	384	(378)
長期借入れによる収入	Proceeds from long-term borrowings	9,230	17,099	11,474	15,777	15,969
長期借入金の返済による支出	Repayments of long-term borrowings	(21,566)	(18,129)	(15,661)	(13,838)	(15,127)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	625	1,965	-	-	1,825
配当金の支払額	Cash dividends paid	(376)	(197)	(228)	(227)	(273)
利息の支払額	Interest expenses paid	(833)	(820)	(774)	(778)	(539)
その他	Other, net	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	<b>Net cash flows from (used in) financing activities</b>	(12,922)	(84)	(5,191)	1,316	1,475
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	640	(973)	1,503	1,047	6,415
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>Cash and cash equivalents at beginning of the year / period</b>	7,191	7,832	6,858	8,361	9,410
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	<b>Effect of exchange rate change on cash and cash equivalents</b>	-	-	-	1	2
<b>新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>Increase in cash and cash equivalents from newly consolidated subsidiaries</b>	-	-	-	-	9
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>Cash and cash equivalents at end of the year / period</b>	7,832	6,858	8,361	9,410	15,837