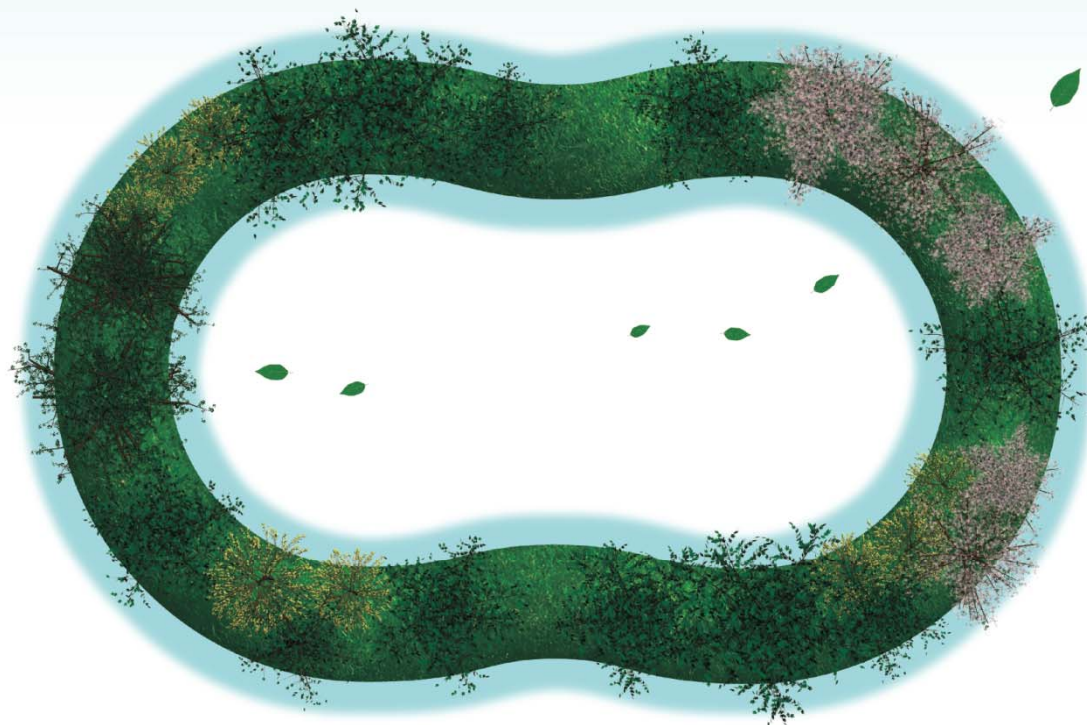




FACT BOOK 2013

2013年11月期〔国際会計基準〕
For the Fiscal Year Ended 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）で開示しておりましたが、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）で開示しております。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 disclosed our financial statements and annual securities reports in accordance with Japanese Generally Accepted Accounting Policies (J-GAAP), 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
売上高	Revenue	33,622	26,439	24,760	24,195	35,070
不動産流動化事業	Revitalization Business	9,962	8,149	12,040	5,980	11,098
不動産開発事業	Development Business	16,556	11,682	5,256	10,985	16,347
不動産賃貸事業	Rental Business	3,422	2,591	2,533	2,455	2,647
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	1,398
不動産管理事業	Property Management Business	2,597	2,768	3,514	3,156	3,160
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	186	170	180	841	418
営業利益	Operating profit	1,717	1,402	2,282	2,856	3,909
税引前利益	Profit before tax	929	588	1,509	2,218	3,217
当期利益	Profit for the year	479	307	740	1,465	2,003
資産合計	Total assets	62,815	63,210	60,599	65,363	71,276
資本合計	Total equity	22,722	24,799	25,307	26,543	30,102

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2009	2010	2011	2012	2013
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率 (%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	5.1	5.3	9.2	11.8	11.1
売上高当期利益率 (%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	1.4	1.2	3.0	6.1	5.7
自己資本当期利益率(ROE) (%)	Return on equity (ROE) (%)	2.1	1.3	3.0	5.7	7.1
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	42.2

※ROE=当期利益÷((前期末資本+当期末資本)÷2) ROE=Profit for the year÷((Total assets at preceding year end+ Total assets at current year end)÷2)

※ROA=当期利益÷((前期末資産+当期末資産)÷2) ROA=Profit for the year÷((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
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	42.99
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	623.45
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	157
従業員数(人) Number of employees		191	206	220	220	226

※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
アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	209,143	264,135	285,904	311,335	248,028

※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
資産	Assets					
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	14,711
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	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	902
棚卸資産	Inventories	37,981	37,835	33,967	37,417	38,040
その他の流動資産	Other assets	1	307	22	22	24
流動資産合計	Total current assets	46,878	45,986	43,567	48,744	53,679
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	3,304
投資不動産	Investment properties	9,483	11,161	11,378	11,695	12,703
無形資産	Intangible assets	92	63	66	43	31
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	58	56	387	410	810
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	162	111	125	160	188
繰延税金資産	Deferred tax assets	2,716	2,449	1,724	973	554
その他の非流動資産	Other assets	25	25	8	4	4
非流動資産合計	Total non-current assets	15,936	17,223	17,032	16,618	17,597
資産合計	Total assets	62,815	63,210	60,599	65,363	71,276
負債及び資本	Liabilities and equity					
負債	Liabilities					
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	2,323
借入金	Borrowings	16,186	10,825	6,171	7,742	7,587
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	55	39	81	72	865
引当金	Provisions	117	136	181	154	209
流動負債合計	Total current liabilities	18,115	12,317	8,770	11,283	10,985
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	2,107
借入金	Borrowings	19,106	23,436	23,900	24,659	27,449
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	409	462	504	541	607
引当金	Provisions	-	-	24	24	24
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	324	307	280	173	-
非流動負債合計	Total long-term liabilities	21,977	26,093	26,521	27,535	30,188
負債合計	Total liabilities	40,092	38,411	35,291	38,819	41,174
資本	Equity					
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	17,304
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	30,102
負債及び資本合計	Total liabilities and equity	62,815	63,210	60,599	65,363	71,276

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

百万円(¥ million)		2009	2010	2011	2012	2013
売上高	Revenue	33,622	26,439	24,760	24,195	35,070
売上原価	Cost of revenue	28,983	22,367	19,580	18,081	27,759
売上総利益	Gross profit	4,639	4,072	5,180	6,113	7,311
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	2,630	2,678	2,936	3,245	3,414
その他の収益	Other income	58	17	56	17	33
その他の費用	Other expenses	348	8	17	29	19
営業利益	Operating profit	1,717	1,402	2,282	2,856	3,909
金融収益	Finance income	17	12	5	4	3
金融費用	Finance costs	805	826	778	642	695
税引前利益	Profit before tax	929	588	1,509	2,218	3,217
法人所得税	Income tax expense	450	280	769	753	1,213
当期利益	Profit for the year	479	307	740	1,465	2,003
当期包括利益	Total comprehensive income for the year	477	308	737	1,464	2,008

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
営業活動によるキャッシュフロー	Cash flows from operating activities					
税引前利益	Profit before tax	929	588	1,509	2,218	3,217
減価償却費	Depreciation expense	175	156	172	180	173
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	112
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	695
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)	908
棚卸資産の増減額	Increase (decrease) in inventories	15,050	(1,594)	3,594	(3,862)	(1,118)
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	(1,021)
その他	Other, net	330	(286)	299	26	(0)
小計	Subtotal	16,777	(834)	7,156	(206)	2,956
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)	(187)
営業活動によるキャッシュフロー	Net cash from (used in) operating activities	13,610	(868)	7,134	(325)	2,772
投資活動によるキャッシュフロー	Cash flows from investing activities					
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(29)	(14)	(22)	(25)	(11)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(20)	(8)	(45)	(114)	(525)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(1)	(3)	(37)	(4)	(4)
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)	(667)
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	-	-	50
売却可能金融資産の回収による収入	Collection of available-for-sale financial assets	-	-	-	-	216
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	-	-	-	7	0
その他	Other, net	3	-	-	215	-
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash from (used in) investing activities	(47)	(21)	(438)	56	(940)
財務活動によるキャッシュフロー	Cash flows from financing activities					
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 non-current borrowings	9,230	17,099	11,474	15,777	20,869
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(21,566)	(18,129)	(15,661)	(13,838)	(17,855)
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)	(729)
その他	Other, net	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from (used in) financing activities	(12,922)	(84)	(5,191)	1,316	3,456
現金及び現金同等物の増減額	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	640	(973)	1,503	1,047	5,288
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of the year	7,191	7,832	6,858	8,361	9,410
現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of exchange rate change on cash and cash equivalents	-	-	-	1	3
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	Increase in cash and cash equivalents from newly consolidated subsidiaries	-	-	-	-	9
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of the year	7,832	6,858	8,361	9,410	14,711