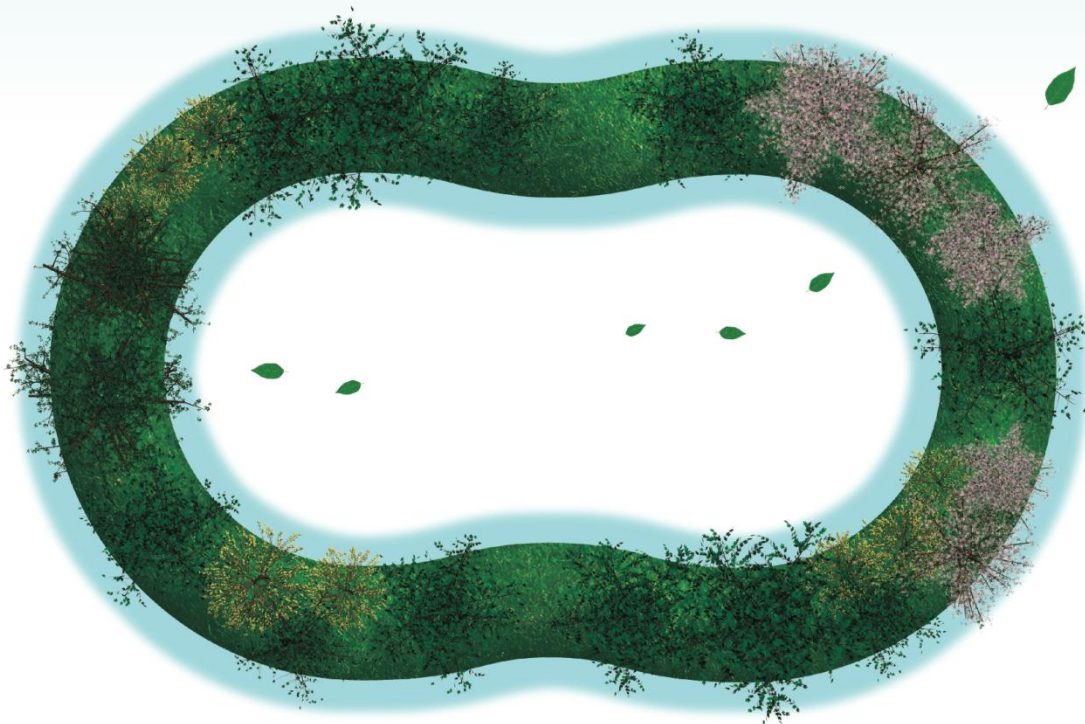


# FACT BOOK 2014

2014年11月期 第2四半期 [国際会計基準]  
For the First Six Months of the Fiscal Year Ending November 30, 2014 [ 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 Toranomon, 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>

1. 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。
2. 当社は、従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費を「売上原価」に計上しておりましたが、2014年11月期より、「販売費及び一般管理費等」の区分に計上する方法に変更いたしました。比較のため、前期(2013年11月期)の各財務数値を遡及修正しております。

### <Note>

1. 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.
2. In the past, sales expenses such as advertising costs for real estate for sale were posted in “Cost of sales”, but since December 2013, such expenses are being posted in “Selling, general and administrative expenses”. For comparison, the figures for the previous fiscal year are restatements in line with the partial changes in accounting policies.

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

百万円(¥ million)		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	26,439	24,760	24,195	35,070	20,458
不動産流動化事業	Revitalization Business	8,149	12,040	5,980	11,098	12,835
不動産開発事業	Development Business	11,682	5,256	10,985	16,347	3,153
不動産賃貸事業	Rental Business	2,591	2,533	2,455	2,647	1,834
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	1,077	1,234	776	1,398	469
不動産管理事業	Property Management Business	2,768	3,514	3,156	3,160	1,503
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	170	180	841	418	661
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	1,402	2,282	2,856	3,914	2,473
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	588	1,509	2,218	3,222	2,100
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	307	740	1,465	2,006	1,288
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	63,210	60,599	65,363	71,283	84,609
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	24,799	25,307	26,543	30,092	30,995

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	5.3	9.2	11.8	11.2	12.1
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	1.2	3.0	6.1	5.7	6.3
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	1.3	3.0	5.7	7.1	4.2
資産当期利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	0.5	1.2	2.3	2.9	1.7
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	39.2	41.8	40.6	42.2	36.6

※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)

		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
基本的一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	711.31	1,620.41	3,207.44	43.05	26.68
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	54,284.32	55,397.85	58,103.26	623.24	641.93
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	456,840	456,840	456,840	48,284,000	48,284,000
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	133	116	110	157	90
従業員数(人)	Number of employees	206	220	220	227	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いました。The Company split its shares by 100 for 1, effective July 1, 2013.

※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)		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	264,135	285,904	311,335	248,028	305,603

※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)

		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<b>資産</b>	<b>Assets</b>					
<b>流動資産</b>	<b>Current assets</b>					
現金及び現金同等物	Cash and cash equivalents	6,858	8,361	9,410	14,711	14,589
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	10	10	10	-	-
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	975	1,205	1,884	902	1,043
棚卸資産	Inventories	37,835	33,967	37,417	38,040	49,942
その他の流動資産	Other current assets	307	22	22	24	24
<b>流動資産合計</b>	<b>Total current assets</b>	<b>45,986</b>	<b>43,567</b>	<b>48,744</b>	<b>53,679</b>	<b>65,599</b>
<b>非流動資産</b>	<b>Non-current assets</b>					
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,355	3,341	3,331	3,304	3,292
投資不動産	Investment properties	11,161	11,378	11,695	12,703	13,231
無形資産	Intangible assets	63	66	43	31	31
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	56	387	410	810	1,485
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	111	125	160	188	531
繰延税金資産	Deferred tax assets	2,449	1,724	973	560	434
その他の非流動資産	Other non-current assets	25	8	4	4	4
<b>非流動資産合計</b>	<b>Total non-current assets</b>	<b>17,223</b>	<b>17,032</b>	<b>16,618</b>	<b>17,603</b>	<b>19,010</b>
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	<b>63,210</b>	<b>60,599</b>	<b>65,363</b>	<b>71,283</b>	<b>84,609</b>
<b>負債及び資本</b>	<b>Liabilities and equity</b>					
<b>負債</b>	<b>Liabilities</b>					
<b>流動負債</b>	<b>Current liabilities</b>					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	1,316	2,335	3,314	2,323	1,663
借入金	Borrowings	10,825	6,171	7,742	7,587	8,148
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	39	81	72	865	696
引当金	Provisions	136	181	154	209	187
<b>流動負債合計</b>	<b>Total current liabilities</b>	<b>12,317</b>	<b>8,770</b>	<b>11,283</b>	<b>10,985</b>	<b>10,696</b>
<b>非流動負債</b>	<b>Non-current liabilities</b>					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	1,886	1,810	2,136	2,107	3,212
借入金	Borrowings	23,436	23,900	24,659	27,449	39,046
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	462	504	541	624	637
引当金	Provisions	-	24	24	24	21
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	307	280	173	-	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>Total long-term liabilities</b>	<b>26,093</b>	<b>26,521</b>	<b>27,535</b>	<b>30,205</b>	<b>42,918</b>
<b>負債合計</b>	<b>Total liabilities</b>	<b>38,411</b>	<b>35,291</b>	<b>38,819</b>	<b>41,190</b>	<b>53,614</b>
<b>資本</b>	<b>Equity</b>					
資本金	Share capital	5,454	5,454	5,454	6,421	6,421
資本剰余金	Capital reserves	5,516	5,516	5,516	6,375	6,375
利益剰余金	Retained earnings	13,827	14,339	15,576	17,294	18,196
その他の資本の構成要素	Other components of equity	0	(2)	(3)	1	2
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	<b>24,799</b>	<b>25,307</b>	<b>26,543</b>	<b>30,092</b>	<b>30,995</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>Total liabilities and equity</b>	<b>63,210</b>	<b>60,599</b>	<b>65,363</b>	<b>71,283</b>	<b>84,609</b>

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

百万円(¥ million)		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	26,439	24,760	24,195	35,070	20,458
<b>売上原価</b>	<b>Cost of revenue</b>	22,367	19,580	18,081	26,392	15,903
<b>売上総利益</b>	<b>Gross profit</b>	4,072	5,180	6,113	8,678	4,554
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	2,678	2,936	3,245	4,777	2,114
その他の収益	Other income	17	56	17	33	35
その他の費用	Other expenses	8	17	29	19	2
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	1,402	2,282	2,856	3,914	2,473
金融収益	Finance income	12	5	4	3	1
金融費用	Finance costs	826	778	642	695	374
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	588	1,509	2,218	3,222	2,100
法人所得税	Income tax expense	280	769	753	1,215	812
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	307	740	1,465	2,006	1,288
<b>当期包括利益</b>	<b>Total comprehensive income for the year / period</b>	308	737	1,464	2,011	1,289

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

百万円(¥ million)		2010	2011	2012	2013	2014 2Q
<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	588	1,509	2,218	3,222	2,100
減価償却費	Depreciation expense	156	172	180	173	90
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	53	41	81	107	(22)
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(12)	(5)	(4)	(3)	(1)
支払利息	Interest expenses	826	778	642	695	374
売却可能金融資産売却益	Gain on available-for-sale financial assets	(1)	-	-	(7)	(0)
有形固定資産除却損	Loss on retirement of property, plant and equipment	4	0	2	0	1
営業債権及びその他の債権の増減額	Decrease (increase) in trade and other receivables	109	(248)	(793)	908	(329)
棚卸資産の増減額	Decrease (increase) in inventories	(1,594)	3,594	(3,862)	(1,118)	(11,344)
営業債務及びその他の債務の増減額	Increase (decrease) in trade and other payables	(678)	1,014	1,301	(1,021)	436
その他	Other, net	(286)	299	26	(0)	(3)
小計	Subtotal	(834)	7,156	(206)	2,956	(8,698)
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	13	4	4	3	1
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(46)	(27)	(122)	(187)	(849)
<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>	<b>(868)</b>	<b>7,134</b>	<b>(325)</b>	<b>2,772</b>	<b>(9,545)</b>
<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	(14)	(22)	(25)	(11)	(8)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(8)	(45)	(114)	(525)	(1,094)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(3)	(37)	(4)	(4)	(5)
売却可能金融資産の取得による支出	Purchase of available-for-sale financial assets	-	(333)	(22)	(667)	(726)
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	4	-	-	50	1
売却可能金融資産の回収による収入	Collection of available-for-sale financial assets	-	-	-	216	53
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	-	-	7	0	0
その他	Other, net	-	-	215	-	0
<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>	<b>(21)</b>	<b>(438)</b>	<b>56</b>	<b>(940)</b>	<b>(1,780)</b>
<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)	744
長期借入れによる収入	Proceeds from non-current borrowings	17,099	11,474	15,777	20,869	20,087
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(18,129)	(15,661)	(13,838)	(17,855)	(8,671)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	1,965	-	-	1,825	-
配当金の支払額	Cash dividends paid	(197)	(228)	(227)	(273)	(383)
利息の支払額	Interest expenses paid	(820)	(774)	(778)	(729)	(571)
その他	Other, net	(1)	(1)	(1)	(1)	(0)
<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>	<b>(84)</b>	<b>(5,191)</b>	<b>1,316</b>	<b>3,456</b>	<b>11,202</b>
<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>	<b>(973)</b>	<b>1,503</b>	<b>1,047</b>	<b>5,288</b>	<b>(122)</b>
<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</b>	<b>7,832</b>	<b>6,858</b>	<b>8,361</b>	<b>9,410</b>	<b>14,711</b>
<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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>(0)</b>
<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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
<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</b>	<b>6,858</b>	<b>8,361</b>	<b>9,410</b>	<b>14,711</b>	<b>14,589</b>