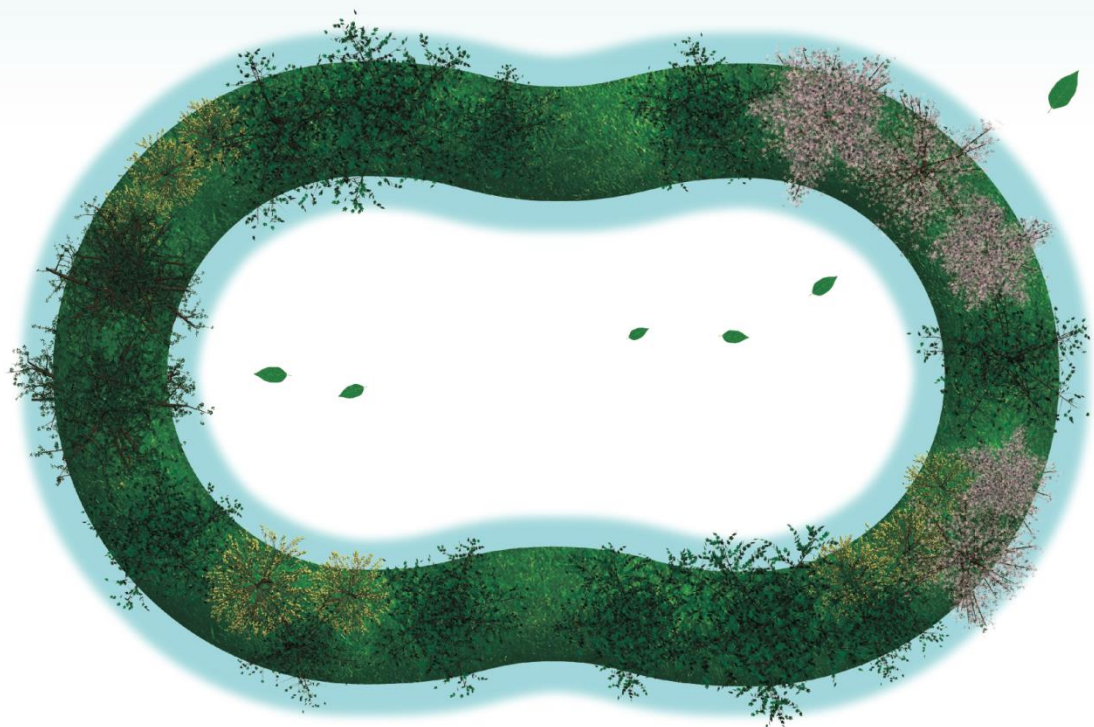


FACT BOOK 2020

2020年11月第3四半期〔国際会計基準〕

For the First Nine Months of Fiscal Year Ending November 30, 2020 (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: 経営管理部 Tel:03-3435-2865 Fax:03-3435-2866

URL <https://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: Corporate Management Department

Phone:(81)3-3435-2865 Fax:(81)3-3435-2866

URL <https://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>

当社グループは、2019年11月期に「ホテル事業」セグメントを新設しました。比較のため、2018年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。

<Note>

We have newly-established the Hotel Business from FY2019. For comparison, segment information for FY2018 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

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

(IFRS)

百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
売上高	Revenue	49,818	57,754	61,543	60,727	56,309
不動産流動化事業	Revitalization Business	25,809	40,268	34,793	31,012	30,329
不動産開発事業	Development Business	13,138	5,197	13,261	14,346	14,286
不動産賃貸事業	Rental Business	5,282	6,194	5,934	5,944	4,247
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	2,302	2,763	2,982	3,752	3,697
不動産管理事業	Property Management Business	2,944	3,330	4,015	4,586	3,424
ホテル事業※ ¹	Hotel Business※ ¹	-	-	555	1,086	324
その他	Other	340	0	-	-	-
EBITDA※ ²	EBITDA※ ²	9,676	10,303	11,582	13,719	5,644
営業利益	Operating profit	9,279	9,833	10,875	12,690	4,644
税引前利益	Profit before tax	8,450	9,049	10,171	12,090	4,157
当期利益	Profit for the year / period	5,547	6,155	6,852	8,447	2,468
資産合計	Total assets	121,276	122,550	138,768	161,894	159,892
資本合計	Total equity	41,010	46,158	52,021	58,306	57,749

※¹ 2019年11月にホテル事業セグメントを新設しました。比較のため、2018年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。
We have newly-established the Hotel Business from FY2019. For comparison, segment information for FY2018 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

※² EBITDA＝税引前利益＋金融費用＋減価償却費 EBITDA＝Profit before tax＋Finance costs＋Depreciation expense

経営指標Performance Indicators（連結 Consolidated）

百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	18.6	17.0	17.7	20.9	8.2
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	11.1	10.7	11.1	13.9	4.4
売上高EBITDA率(%)	EBITDA margin(%) (Ratio of EBITDA to revenue)	19.4	17.8	18.8	22.6	10.0
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	14.4	14.1	14.0	15.3	4.3
資産税引前利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	7.9	7.4	7.8	8.0	2.6
ネット D/E レシオ(倍)	Net D/E Ratio(times)	1.18	0.94	0.93	0.99	0.96
自己資本比率(%)	Equity ratio (%)	33.82	37.67	37.50	36.00	36.12
投下資本利益率(ROIC)(%)	Return on Invested Capital(ROIC) (%)	6.2	6.0	6.1	6.4	1.9

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

※ROA＝税引前利益÷((前期末資産+当期末資産)÷2) ROA＝Profit before tax÷((Total assets at preceding year end + Total assets at current year end)÷2)

※ネット D/E レシオ＝(有利子負債－現金及び現金同等物)÷資本合計 Net D/E Ratio＝(Interest-bearing debt－Cash and cash equivalents)÷Total equity

※ROIC＝税引後営業利益÷(有利子負債+自己資本) ROIC＝Profit after tax÷(Interest-bearing debt+Tangible net worth)

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

百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
基本的一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	114.89	127.48	141.36	176.40	52.05
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	849.35	955.99	1,071.63	1,225.27	1,225.22
期末発行済株式数(株) (自己株式を含まず)	Issued number of shares at year end (not including Treasury stock)	48,284,000	48,284,000	48,544,695	47,586,495	47,133,995
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	148	153	150	136	116
従業員数(人)	Number of employees	368	386	431	457	510

※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)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	448,186	552,208	663,359	846,478	965,459

※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) (IFRS)

百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
資産	Assets					
流動資産	Current assets					
現金及び現金同等物	Cash and cash equivalents	21,640	23,750	26,520	31,998	35,826
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	3,531	2,148	3,090	3,747	3,327
棚卸資産	Inventories	67,298	59,718	62,457	73,573	64,948
その他の流動資産	Other current assets	121	26	30	13	16
流動資産合計	Total current assets	92,592	85,643	92,099	109,333	104,118
非流動資産	Non-current assets					
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,595	5,305	8,785	8,671	8,744
投資不動産	Investment properties	21,728	28,359	33,752	37,868	41,393
無形資産	Intangible assets	96	83	87	87	216
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	1,235	859	865	1,102	714
その他の金融資産	Other financial assets	1,441	1,751	2,244	4,252	4,268
繰延税金資産	Deferred tax assets	557	517	903	573	432
その他の非流動資産	Other non-current assets	28	28	28	4	4
非流動資産合計	Total non-current assets	28,683	36,906	46,669	52,560	55,773
資産合計	Total assets	121,276	122,550	138,768	161,894	159,892
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	2,955	4,278	4,075	6,448	5,383
借入金	Borrowings	9,387	6,449	7,308	16,291	8,649
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	1,859	732	2,445	1,658	357
引当金	Provisions	450	484	593	655	321
流動負債合計	Total current liabilities	14,651	11,945	14,423	25,054	14,711
非流動負債	Non-current liabilities					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	4,349	3,280	3,708	3,761	3,441
借入金	Borrowings	60,772	60,674	67,716	73,552	82,737
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	413	472	493	521	529
引当金	Provisions	79	19	6	6	7
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	-	-	397	691	714
非流動負債合計	Total non-current liabilities	65,614	64,446	72,323	78,533	87,430
負債合計	Total liabilities	80,266	76,391	86,746	103,587	102,142
資本	Equity					
資本金	Share capital	6,421	6,421	6,554	6,579	6,603
資本剰余金	Capital reserves	6,418	6,464	6,544	6,575	6,607
利益剰余金	Retained earnings	28,120	33,209	38,843	45,839	46,309
自己株式	Treasury shares	-	-	(0)	(1,000)	(1,500)
その他の資本の構成要素	Other components of equity	49	64	79	312	(270)
資本合計	Total equity	41,010	46,158	52,021	58,306	57,749
負債及び資本合計	Total liabilities and equity	121,276	122,550	138,768	161,894	159,892

包括利益計算書 Statement of Comprehensive Income		(連結 Consolidated)				(IFRS)
百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
売上高	Revenue	49,818	57,754	61,543	60,727	56,309
売上原価	Cost of revenue	33,468	40,937	42,820	39,886	45,066
売上総利益	Gross profit	16,349	16,816	18,723	20,840	11,242
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	7,021	7,153	7,860	8,203	6,574
その他の収益	Other income	222	215	147	64	48
その他の費用	Other expenses	270	44	134	10	72
営業利益	Operating profit	9,279	9,833	10,875	12,690	4,644
金融収益	Finance income	63	76	85	154	107
金融費用	Finance costs	892	861	790	755	595
税引前利益	Profit before tax	8,450	9,049	10,171	12,090	4,157
法人所得税	Income tax expense	2,902	2,894	3,318	3,643	1,688
当期利益	Profit for the year / period	5,547	6,155	6,852	8,447	2,468
当期包括利益	Total comprehensive income for the year / period	5,509	6,165	6,856	8,684	1,885

キャッシュ・フロー計算書 Statement of Cash Flows (連結 Consolidated)						
百万円(¥ million)		2016	2017	2018	2019	2020 3Q
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	8,450	9,049	10,171	12,090	4,157
減価償却費	Depreciation expense	333	393	621	873	892
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	43	98	112	106	(326)
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(63)	(76)	(85)	(154)	(107)
支払利息	Interest expenses	892	861	790	755	595
関係会社株式売却益	Gain on sales of stocks of subsidiaries and affiliates	-	(123)	-	-	-
有形固定資産除却損	Loss on retirement of property, plant and equipment	7	22	0	-	-
営業債権及びその他の債権の(増)減額	Decrease (increase) in trade and other receivables	944	(13)	(827)	(765)	1,341
棚卸資産の(増)減額	Decrease (increase) in inventories	(15,971)	353	(932)	(15,378)	8,723
営業債務及びその他の債務の増(減)額	Increase (decrease) in trade and other payables	235	415	(14)	2,445	(1,545)
その他	Other, net	(110)	59	(79)	2	27
小計	Subtotal	(5,238)	11,039	9,755	(25)	13,757
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	63	76	85	102	152
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(2,297)	(4,027)	(2,226)	(3,876)	(3,050)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) operating activities	(7,472)	7,089	7,615	(3,799)	10,858
投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from investing activities					
定期預金の預入による支出	Payments into time deposits	(45)	-	-	-	-
定期預金の払戻による収入	Proceeds from withdrawal of time deposits	30	95	-	20	-
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(54)	(30)	(72)	(62)	(157)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(1,743)	(1,282)	(8,714)	(344)	(3,239)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(27)	(13)	(33)	(29)	(144)
貸付金の実行による支出	Payments of loans receivable	(2,935)	(1,085)	-	(126)	-
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	0	2,760	0	17	109
その他金融資産の取得による支出	Purchase of other financial assets	(321)	(687)	(473)	(1,811)	(939)
その他金融資産の回収による収入	Collection of other financial assets	124	7	1	26	111
その他金融資産の売却による収入	Proceeds from sales of other financial assets	34	349	3	151	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	(3,297)	(182)	(1,502)	-	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	Proceeds from purchase of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	40	-	-	-	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	Proceeds from sales of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	39	-	0	-
その他	Other, net	0	12	3	25	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) investing activities	(8,193)	(18)	(10,786)	(2,133)	(4,258)
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	1,652	(1,930)	117	1,738	(1,450)
長期借入れによる収入	Proceeds from non-current borrowings	42,442	38,871	41,148	41,630	31,988
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(23,866)	(39,951)	(33,360)	(28,572)	(29,991)
リース負債の返済による支出	Repayments of lease obligations	(7)	(3)	(3)	(5)	(191)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	-	-	208	40	37
配当金の支払額	Cash dividends paid	(771)	(1,061)	(1,206)	(1,455)	(1,996)
自己株式の取得による支出	Purchase of treasury shares	-	-	(0)	(999)	(499)
利息の支払額	Interest expenses paid	(926)	(886)	(960)	(963)	(667)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) financing activities	18,522	(4,962)	5,941	11,412	(2,771)
現金及び現金同等物の増減額	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	2,856	2,108	2,770	5,479	3,828
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of the year / period	18,791	21,640	23,750	26,520	31,998
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	(6)	1	(0)	(0)	(0)
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of the year / period	21,640	23,750	26,520	31,998	35,826