



東誠不動産株式会社

FACT BOOK 2003

財務ハイライト Financial Highlights (Consolidated)

百万円 (¥ million)	1999	2000	2001	2002	2003
売上高 Net sales	3,818	7,171	7,955	6,181	9,455
開発分譲事業 Residential Development Business	2,527	5,492	5,351	4,162	5,594
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business	35	475	996	846	2,504
賃貸事業 Real Estate Rental Business	438	477	996	1,172	1,357
管理事業 Management Business	816	727	612	—	—
営業利益 Operating income	215	621	693	707	1,206
経常利益 Ordinary income	141	552	364	365	870
当期純利益 Net income	84	216	181	227	441
総資産 Total assets	7,838	8,971	16,428	17,402	19,143
株主資本 Shareholders' equity	955	1,172	1,338	1,591	2,046

※2001年より連結数値となっております。

Consolidated as of 2001.

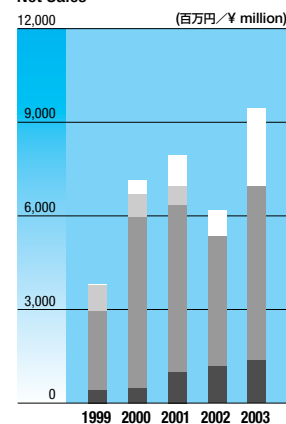
※2001年より管理事業を会社分割した為、管理事業の売上計上はございません。

Net sales of the Management Business are not presented following its separation in 2001.

※2003年より子会社の合併により連結決算は行っておりません。

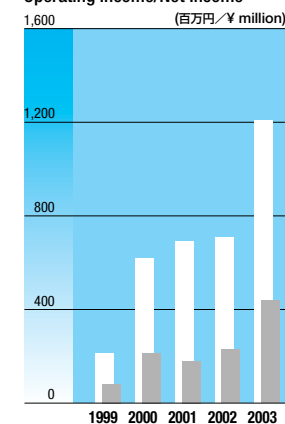
Consolidated presentation ends in 2002 with the absorption of the Company's sole consolidated subsidiary.

売上高
Net Sales



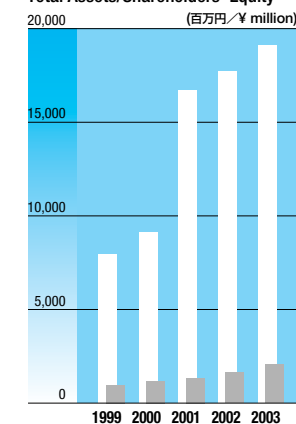
- 不動産流動化事業
Real Estate Revitalization Business
- 管理事業
Management Business
- 開発分譲事業
Residential Development Business
- 賃貸事業
Real Estate Rental business

営業利益・当期純利益
Operating Income/Net Income



- 営業利益 Operating Income
- 当期純利益 Net Income

総資産・株主資本
Total Assets/Shareholders' Equity



- 総資産 Total Assets
- 株主資本 Shareholders' Equity

財務資料 Financial Data and Performance Indicators

	1999	2000	2001	2002	2003
経営指標					
Performance Indicators					
売上高営業利益率(%)	5.65	8.66	8.72	11.45	12.76
Operating income ratio (%)					
売上高経常利益率(%)	3.70	7.71	4.58	5.92	9.21
Ordinary income ratio (%)					
売上高当期純利益率(%)	2.20	3.02	2.28	3.68	4.67
Return on sales (%)					
株主資本当期純利益率(ROE)(%)	9.21	20.39	14.46	15.55	24.28
Return on equity (ROE) (%)					
総資本経常利益率(ROA)(%)	1.07	2.42	1.10	1.31	2.31
Return on total assets (ROA) (%)					
株主資本比率(%)	12.19	13.07	8.15	9.14	10.69
Shareholders' equity ratio (%)					

※2001年及び2002年は、連結の数値を記載しております。
Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

一株当たり指標及びその指標 Per Share Value Indicators

	1999	2000	2001	2002	2003
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	4,205.03	10,846.29	9,075.21	11,332.88	21,494.08
Earnings per share (EPS) (¥)					
一株当たり株主資本(BPS)(円)	47,779.74	58,626.03	66,919.20	77,622.58	99,433.59
Book value per share (BPS) (¥)					
発行済み株式総数(株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,025,000	20,580
Number of shares issued (shares)					
一人当たり売上高(百万円)	73	135	227	158	242
Net sales per employee (¥ million)					
一人当たり経常利益(百万円)	3	10	10	9	22
Net ordinary income per employee (¥ million)					
従業員数(人)	52	53	35	39	39
Number of shareholders					

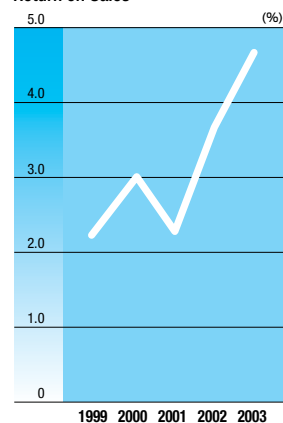
※2001年及び2002年は、連結の数値を記載しております。

Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

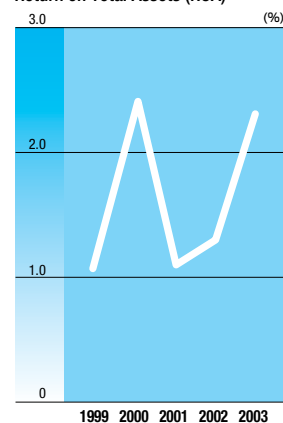
※2003年に50株を1株に併合しております。そのため、一株当たり当期純利益及び一株当たり株主資本につきましては、遡求修正後の数値を記載しております。

Earnings per share and book value per share have been retroactively adjusted to reflect a one-for-fifty reverse stock split in 2003.

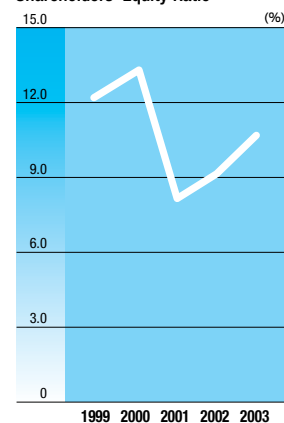
売上高当期純利益率
Return on Sales



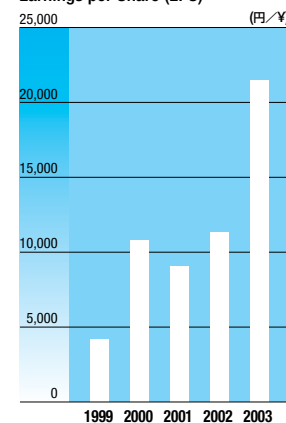
総資本経常利益率
Return on Total Assets (ROA)



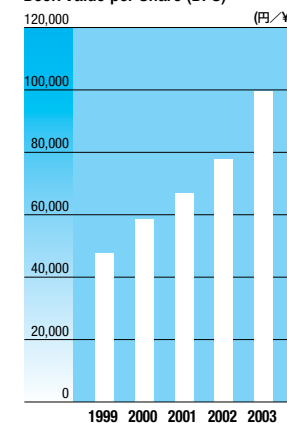
株主資本比率
Shareholders' Equity Ratio



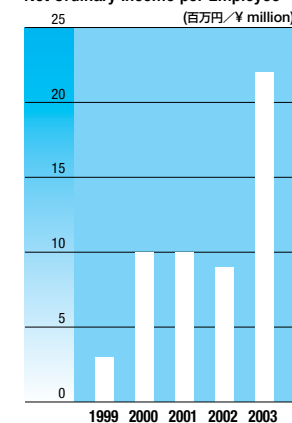
一株当たり当期純利益(EPS)
Earnings per Share (EPS)



一株当たり株主資本(BPS)
Book Value per Share (BPS)



一人当たり経常利益
Net Ordinary Income per Employee



貸借対照表 Balance Sheets

百万円 (¥ million)	2002	2003
資産の部 Assets		
流動資産 Current assets		
現金及び預金 Cash and deposits	1,934	2,541
受取手形及び売掛金 Notes and accounts receivable	17	8
有価証券 Marketable securities	40	40
棚卸資産 Inventories	7,047	11,005
繰延税金資産 Deferred tax assets	14	85
その他流動資産 Other current assets	76	54
流動資産合計 Total current assets	9,129	13,735
固定資産 Fixed assets		
建物及び構築物 Buildings and structures	2,182	1,411
車両・工具器具備品 Vehicles, tools and fixtures	17	13
土地 Land	5,737	3,691
有形固定資産合計 Property, plant and equipment, net	7,937	5,115
無形固定資産合計 Total intangible assets	4	4
投資その他の資産 Investments and other assets		
投資有価証券 Investment securities	69	16
出資金 Investments	107	149
繰延税金資産 Deferred tax assets	54	52
その他投資 Other investments	98	68
投資その他の資産合計 Total investments and other assets	330	287
固定資産合計 Total fixed assets	8,272	5,407
資産合計 Total assets	17,402	19,143
負債・資本の部 Liabilities and Shareholders' Equity		
流動負債 Current liabilities		
支払手形・買掛金 Notes and accounts payable	256	823
短期借入金 Short-term debt	2,291	3,092
1年以内長期借入金 Current portion of long-term debt	3,888	3,091
1年以内償還予定社債 Bonds redeemable within one year	150	—
未払法人税等 Accrued income tax	112	380
未払費用 Accrued expenses	46	51
未払金 Accounts payable	4	44
前受金 Advance payments received	379	195
賞与引当金 Reserve for bonuses	4	4
その他流動負債 Other current liabilities	93	93
流動負債合計 Total current liabilities	7,226	7,778
固定負債 Long-term liabilities		
長期借入金 Long-term debt	7,630	8,314
預かり敷金保証金 Security on deposits	848	884
退職給付引当金 Employees' retirement benefits	4	7
役員退職慰労引当金 Directors' retirement bonuses	97	112
連結調整勘定 Goodwill	3	—
固定負債合計 Total long-term liabilities	8,584	9,318
負債合計 Total liabilities	15,811	17,097
株主資本 Shareholders' equity		
資本金 Common stock	68	72
資本剰余金 Additional paid-in capital	23	27
利益剰余金 Retained earnings	1,507	1,946
その他有価証券評価差額金 Net unrealized holding gains (losses) on securities	(8)	0
株主資本合計 Total shareholders' equity	1,591	2,046
負債・資本合計 Total liabilities and shareholders' equity	17,402	19,143

※2002年は連結の数値を記載しております。 Figures for 2002 are consolidated.

損益計算書 Statements of Income

百万円 (¥ million)	2002	2003
売上高 Net sales	6,181	9,455
売上原価 Cost of sales	4,889	7,634
売上総利益 Gross profit	1,292	1,820
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	584	613
営業利益 Operating income	707	1,206
営業外利益 Non-operating income	30	24
営業外損失 Non-operating loss	372	360
経常利益 Ordinary income	365	870
特別利益 Extraordinary income	258	7
特別損失 Extraordinary loss	184	14
税引前当期利益 Income before income taxes	440	863
法人税等 Income taxes	256	500
法人税等調整額 Deferred income taxes	(44)	(77)
当期純利益 Net income	227	441

キャッシュフロー計算書 Statements of Cash Flows

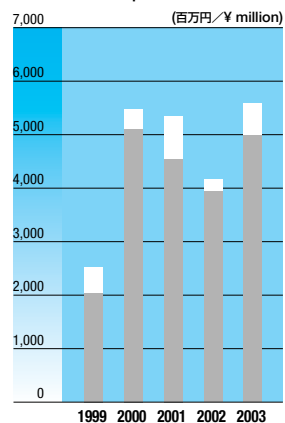
百万円 (¥ million)	2002	2003
営業活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Operating Activities		
税金等調整前当期純利益 Income before income taxes	440	863
減価償却費 Depreciation and amortization	122	122
各種引当金 Reserves	95	18
受取利息及び受取配当金 Interest and dividend income	(1)	(2)
支払利息及び社債利息 Accrued interest and bond expense	355	357
有形固定資産除売却損益 Gain (loss) on disposal of fixed assets	(144)	0
その他収益・費用の非資金分 Unfunded portion of other earnings and expenses	43	(1)
資産及び負債の増減額 Net increase (decrease) in assets and liabilities	(3,663)	(787)
小計 Subtotal	(2,754)	570
利息及び配当金の受取額 Cash receipts of interest and dividend income	1	6
利息の支払額 Cash payments of interest expense	(346)	(357)
法人税等の支払額 Income taxes paid	(172)	(232)
営業活動によるキャッシュフロー Net cash provided by operating activities	(3,272)	(12)
投資活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Investing Activities		
有形固定資産取得による支出 Payments for purchase of tangible fixed assets	(223)	(30)
有形固定資産売却による収入 Proceeds from sales of tangible fixed assets	1,216	62
出資金の取得による支出 Payments for purchase of investments	(137)	(45)
その他 Other	219	(171)
投資活動によるキャッシュフロー Net cash used in investing activities	1,074	(184)
財務活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Financing Activities		
短期借入金の増減 Increase (decrease) in short-term debt	(247)	801
長期借入金による収入 Proceeds from long-term debt	5,026	3,818
長期借入金返済による支出 Repayment of long-term debt	(2,359)	(3,930)
社債の償還による支出 Repayment of bonds	—	(150)
配当金の支払額 Cash dividends paid	(5)	(5)
株式発行による収入 Proceeds from stock issue	37	6
財務活動によるキャッシュフロー Net cash used in financing activities	2,451	540
現金及び現金同等物の増加額 Net increase in cash and cash equivalents	254	343
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year	1,493	1,473
分割による現金及び現金同等物の減少高 Net decrease in cash and cash equivalents	—	274
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year	1,748	2,091

事業別売上高内訳 Breakdown of Sales by Business

百万円 (¥ million)	1999	2000	2001	2002	2003
開発分譲事業 Residential Development Business					
マンション Condominiums	2,051	5,113	4,552	3,930	4,991
戸建 Houses	475	378	798	232	602
売上合計 Total	2,527	5,492	5,351	4,162	5,594
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business					
開発型 Development	—	—	—	—	465
バリューアップ型 Renewal	—	440	994	834	2,020
フィー Fees	35	34	2	11	18
売上合計 Total	35	475	996	846	2,504
賃貸事業 Rental Business					
住居用 Residential	193	198	218	170	131
事務所店舗等 Commercial	245	278	777	1,002	1,225
売上合計 Total	438	477	996	1,172	1,357

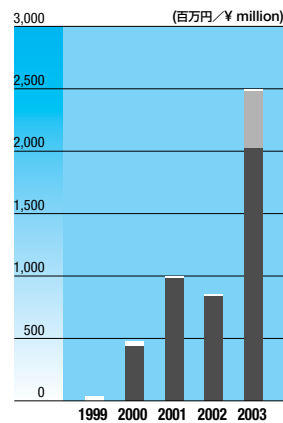
※2001年及び2002年は、連結の数値を記載しております。
Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

開発分譲事業売上高
Residential Development Business Net Sales



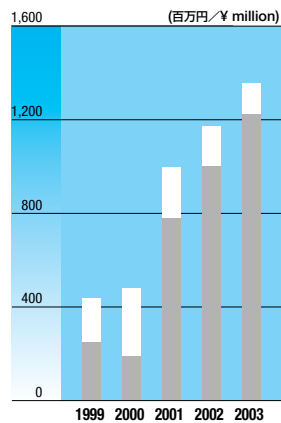
□ 戸建 Houses
■ マンション Condominiums

不動産流動化事業売上高
Real Estate Revitalization Business Net Sales



□ フィー Fees
■ 開発型 Development
■ バリューアップ型 Renewal

賃貸事業売上高
Rental Business Net Sales



□ 住居用 Residential
■ 事務所店舗等 Commercial

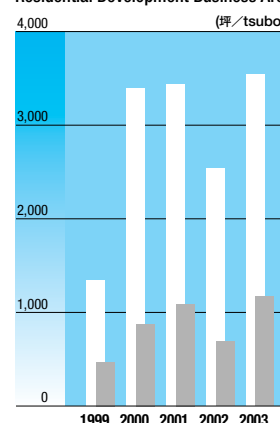
事業別販売面積及び賃貸面積 Sales and Rental Area by Business

	1999	2000	2001	2002	2003
開発分譲事業 Residential Development Business					
土地面積(坪) Land area (tsubo*)	475.91	882.85	1,096.04	685.33	1,171.77
建物面積(坪) Building area (tsubo*)	1,341.33	3,399.16	3,445.41	2,534.27	3,545.44
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business					
土地面積(坪) Land area (tsubo*)	0.00	167.28	1,493.14	268.52	583.76
建物面積(坪) Building area (tsubo*)	0.00	0.00	294.28	234.35	1,113.12
ファンド出資残高(百万円) Total asset value of funds (¥ million)	—	—	—	—	150
ファンド規模(百万円) Scale of funds (¥ million)	—	—	—	—	1,282
賃貸事業 Rental Business					
住居延床面積(坪) Residential floor area (tsubo*)	2,066.22	2,019.25	2,339.98	1,650.70	1,438.86
事業所店舗延床面積(坪) Commercial floor area (tsubo*)	1,294.05	1,608.66	6,009.18	7,241.88	7,483.35

※2001年及び2002年は、連結の数値を記載しております。
Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

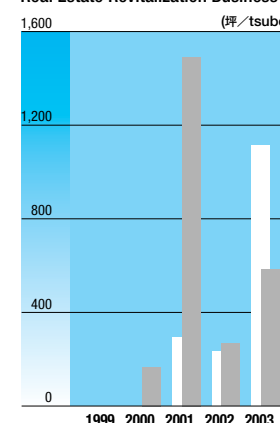
*1tsubo=3.3m²

開発分譲事業販売面積
Residential Development Business Area



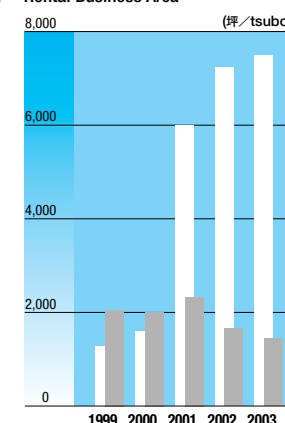
□ 建物面積 Building Area
■ 土地面積 Land Area

不動産流動化事業販売面積
Real Estate Revitalization Business Area



□ 建物面積 Building Area
■ 土地面積 Land Area

賃貸事業販売面積
Rental Business Area



□ 事務所店舗賃貸面積 Commercial Rental Area
■ 住居賃貸店舗面積 Residential Retail Area