

2008年2月期中間決算説明資料

2007年10月19日
(証券コード:8894)



2008年2月期決算トピックス

- ・株式会社原弘産レジデンスを設立

関東を中心とした東日本でのマンション開発事業の強化を図る

- ・不動産買取センターの業務を開始

中古マンションの買取をはじめとし、不動産ならなんでも買取、相談できるサービスを目指し、買取再販事業を開始

- ・湖南湘電原弘産房地產開発有限公司(合作会社)を設立

当社と中国上海市場上場会社である湘潭電機集団と設立した合作会社で、中国での分譲マンション事業に着手

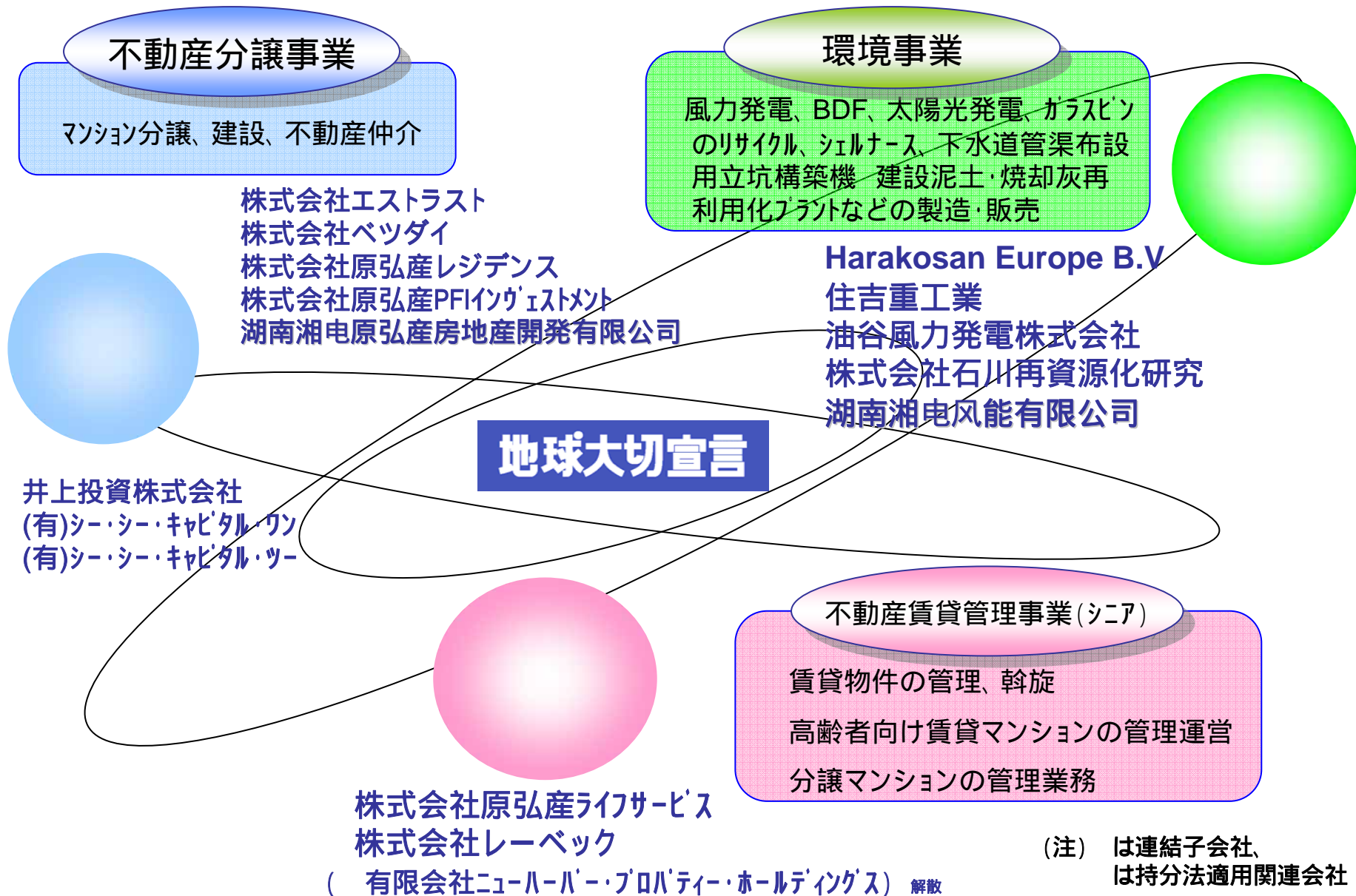
- ・持分法適用会社である湖南湘電風能有限公司が中国大手電力会社中国大唐集团公司との間で「湘電福建風能有限公司」設立に関する設立意向書を締結

風車需要の高い福建省に部品の製作及び組立工場を建設し、大手電力事業者との関係を強化

- ・連結子会社である有限会社ニューハーバー・プロパティ・ホールディングス(特別目的会社)を解散

同社が不動産信託受益権として所有するJR神戸駅前の神戸ガスビルを譲渡したことにより所期の目的を完了したため

当社の事業内容



決算概要

単体

(百万円未満切捨、%)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	10,673	48,694	4,724	15,676	12,000	52,000	6.8	52,000	6.8
売上総利益	1,555	5,847	287	1,152	1,500	5,600	4.2	5,600	4.2
営業利益	666	3,561	304	109	600	4,000	12.3	4,000	12.3
経常利益	516	3,223	442	1,002	500	3,400	5.5	3,400	5.5
当期純利益	314	1,948	442	449	300	2,000	2.7	2,000	2.7

要因

1. 資金効率を重視し、販売に時間を要すると判断した物件の1棟売り等を実施したことにより、売上高が期初計画を上回った反面、売上総利益ならびに営業利益が計画値に及ばなかった。
2. 子会社(SPC)が行った不動産売却に伴う利益の配当受入(営業外収益)が貢献し、経常利益は期初計画値を上回った。

決算概要

連結

(百万円未満切捨、%)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	12,683	52,841	6,002	20,602	34,000	80,000	51.4	66,000	24.9
売上総利益	2,075	7,165	663	2,354	3,300	9,500	32.6	8,200	14.4
営業利益	641	3,433	408	260	1,250	5,000	45.6	4,000	16.5
経常利益	506	3,065	621	246	1,100	4,800	56.6	3,800	24.0
当期純利益	257	1,959	557	257	600	2,650	35.3	2,650	35.3

要因

1. 子会社(SPC)が行った不動産売却の効果が売上高～経常利益に反映されなかったため、売上高～経常利益については期初計画値を達成できなかった。(期初計画値では、売上高～経常利益に反映されるとの認識であったが、結果的に経理処理の認識に相違が生じた。)
2. 上記、SPCの不動産売却の効果は、特別損益～法人税等調整額に反映され、そのため、経常利益 246百万円に対して当期純利益257百万円という結果となった。
3. 本件SPC取引を含めた連結での損益状況は、当期純利益の段階で全てが反映されている。

決算概要 ~ セグメント別 ~

単体

(百万円未満切捨、%)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	10,673	48,694	4,724	15,676	12,000	52,000	6.8	52,000	6.8
不動産分譲事業	9,476	45,211	4,167	14,592	10,750	46,220	2.2	46,220	2.2
不動産賃貸管理事業	519	1,092	356	764	900	1,780	63.0	1,780	63.0
環境事業	677	2,390	200	319	350	4,000	67.4	4,000	67.4

連結

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	12,683	52,841	6,002	20,602	34,000	80,000	51.4	66,000	24.9
不動産分譲事業	10,681	47,725	4,861	18,076	31,000	56,000	17.3	49,000	2.7
不動産賃貸管理事業	923	2,008	828	1,551	1,500	4,000	99.2	4,000	99.2
環境事業	1,079	3,107	311	974	1,500	20,000	543.7	13,000	318.4

要因

1. SPCが行った不動産売却の経理処理に関する認識相違により、連結ベースの不動産分譲事業の売上高は期初計画を下回った。
2. 連結の環境事業は、プロジェクトの若干の遅れ等から、当中間期では売上計上できず期初計画を下回った。通期でも期ずれ分を見込み修正を行った。

決算概要～単体・不動産分譲事業～

(百万円)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	9,476	45,211	4,167	14,592	10,750	46,220	2.2	46,220	2.2
分譲マンション	5,400	14,969	1,283	2,847	4,400	18,000	20.2	18,000	20.2
不動産販売	2,665	26,514	2,856	11,572	6,330	27,320	3.0	27,320	3.0
その他	38	22	12	23	20	500	2172.7	500	2172.7
建設事業	1371	3,706	7	66	0	400	89.2	400	89.2
売上総利益	1,155	5,019	182	860	1,190	4,600	8.3	4,600	8.3

要因

資金効率を重視し、販売に時間を要すると判断した物件の1棟売りを実施したことに伴い、不動産販売が期初計画を上回った反面、分譲マンションは期初計画値を下回った。

引き続き実施

- ・「一等地作戦」の実践
- ・分譲マンション「アドバンス21」ブランドの商品力の優位性をお客様にアピール

物件コンセプト

品質は1割高く、価格は1割安く

設計コンセプト

1. 全室南向き
2. 全室角部屋
3. オール電化住宅
4. 床面積100m²以上確保
5. 駐車場150%以上完備

+

環境コンセプト

1. 太陽光発電システム
標準装備
2. オール電化採用
3. ディスポーザ標準装備

百万円未満は切捨て表示

決算概要～単体・不動産賃貸管理事業～

(百万円)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期期初計画	通期期初計画	伸率	通期修正計画	伸率
売上高	519	1,092	356	764	900	1,780	63.0	1,780	63.0
家賃収入	227	535	164	381	300	655	22.4	655	22.4
管理収入	116	255	79	122	170	350	37.3	350	37.3
その他賃貸事業	76	103	20	48	130	265	157.3	265	157.3
シニア事業	99	199	93	213	250	510	156.3	510	156.3
売上総利益	132	292	105	266	300	600	105.5	600	105.5

要因

1. 着実な管理戸数の戸数増加による増収・増益

H19 / 8月末現在 管理戸数 4,549戸

2. 高齢者向け賃貸マンション及びウィークリーの利用状況も順調に推移



決算概要～単体・環境事業～

(百万円)

	2007年2月期		2008年2月期						
	中間期実績	通期実績	第1四半期実績	中間期実績	中間期初計画	通期期初計画		通期修正計画	
						伸率	伸率	伸率	伸率
売上高	677	2,390	200	319	350	4,000	67.4	4,000	67.4
風車	672	2,384	200	319	350	4,000	67.8	4,000	67.8
その他	5	6	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	267	536	0	26	10	400	25.4	400	25.4

要因

受注は堅調であるものの、工事進捗に若干の遅れが生じているプロジェクトもあることから中間期売上に寄与できず売上は期初計画を下回った。

不動産事業

中国マンションプロジェクト

アドバンスシティガーデン

- ・所在地: 湖南省湘潭市の新中心部
- ・土地面積: 13,903m²
- ・建築延面積: 100,000m²
- ・建築予定物件: 32階建 3棟
(2階まで商業施設、
3~32階分譲マンション(約900戸))



アドバンスシティガーデンは、湘潭市中心部にあり、周辺に公園、劇場、広場、買い物センターなどの施設が完備されている。大通りに近く、ダウンタウンのみならず、周辺都市部へのアクセスも便利。第1期工事は商業用、住宅用混合型であり、全部で32階、1、2階は商業用(テナントスペース)で、3階から32階までは高級住宅用である。全て日本からの最新技術を利用し、環境保全、省エネ、「人に優しい」を重視したデザイン、高品質の開発理念、新しい居住環境や生活スタイルを考慮し建設する。



設計デザインについて

アドバンスシティガーデンは、日本MAO(上海)建築士事務所によって設計。MAO建築士事務所は、日本で著名な建築士事務所の一つであり、建築士毛厚徳を中心とする建築チームで、東京ディズニーシー、長崎ハウステンボス、上海東方コンサルホールなど、世界有名な建築をデザインした実績がある。最新の設計理念、特有の開放性観念、活力かつ創意工夫溢れるデザイン方式は、多くの不動産デベロッパー、テーマパークデベロッパー及び政府機関に評価されている。

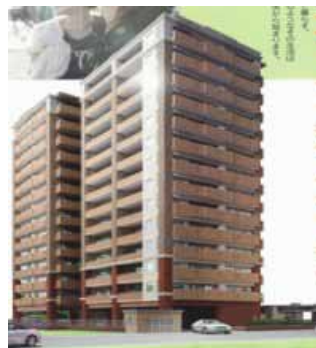


不動産買取再販事業

不動産買取センターをスタート

東京都日本橋と山口県下関市で不動産ならなんでも買取、相談できるサービスを目指し、買取再販事業を開始。当社マンションへの買替ニーズにも対応する。将来的には買取再販事業を全国展開する構想。今後、分譲マンション販売以外に事業の裾野を広げていく。

アドバンスステイ
所沢



アドバンス21
国分中央

当社マンションへの買替
ニーズにも対応

買取センター
(東京日本橋)

お客様が自由に物件検索ができるパソコンを備え、ゆったりとしたラウンジで不動産の相談ができる。



「買いたい、売りたい、探したい」
お客様のどんなニーズにでも
応えることが信頼の証。

住遊バンク
(山口県下関市)

環境事業

風車事業の現況

フィンランド・ホグサラ

3基竣工

8月末、フィンランド・ホグサラに3基竣工。
出力2000kw達成。順調に稼動中。



風車事業の現況

内モンゴル
2基設置 ・近々コミッショニング開始



風車事業の現況 ~ 中国 ~

中国合弁会社 湖南湘電風能有限公司

中国・湖南省に新工場

- ・所在地: 湖南省湘潭市のハイテク団地内
- ・工期: 2007年11月竣工予定

組立工場

敷地17,811m²、建築面積18,534m²



オフィス棟

敷地1662.2m²、建築面積5754.3m²、
5階建、4階までオフィス、5階は会議室



風車事業の現況 ~ 中国 ~

中国大唐集团公司と新会社の設立意向書を締結

~ 中国の大手電力会社と関係を強化し、中国市場での優位性を早期に確立する ~

新会社概要

【会社名】湘電福建(漳浦)風能(仮称)

【事業内容】風車の部品の製作及び組立

【資本金】8,000万元

(邦貨換算:約12億5,400万円)

【出資比率】湖南湘電風能有限公司70%、

中国大唐集团公司30%

目的

- ・風車需要の高い福建省に部品の製作及び組立工場を建設し、湖南湘電風能有限公司にとっては大手電力事業者との関係を強固にできる利点があり、また中国大唐集团公司にとっては自社使用の風車設置がタイムリーにできる等、双方の利点が一致した。

中国大唐集团公司

China Datang Corporation

(上海証券取引所、ロンドン証券取引所 香港証券取引所上場)

【事業内容】電力エネルギーの開発、投資、設備の建設、電力の生産と販売、電力設備の生産と販売、設備の点検と調整、電力技術の開発、新エネルギーの開発など。

【売上高】703億元(邦貨換算:1兆1,248億円)

【資本金】120億元(邦貨換算:1,920億円)

【総資産】2,266億元(邦貨換算:3兆6,256億円)

【設立】2002年12月29日

(注:1元=16円で計算)



【IR担当部門(お問い合わせ先)】

財務・経営企画室

担当: 浜崎

TEL: 0832-29-8894

E-mail: info@harakosan.co.jp

東京本部 経営企画室

担当: 高井

TEL: 03-5645-8894

URL: <http://www.harakosan.co.jp>

本資料は、2008年2月期 中間期業績に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2007年8月31日現在のデータに基づいて作成されております。本資料に掲載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。