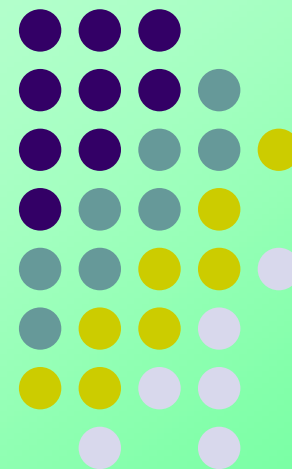


平成21年2月期 決算補足資料

株式会社プロジェ・ホールディングス

証券コード : 3114

www.proje.co.jp



平成21年2月期決算の総括

当連結会計年度における経営成績は、わが国経済は、前半にはサブプライムローン問題に端を発した米国の景気後退や、原油を始め食品等物価の高騰による個人消費の鈍化、さらに後半には世界的な金融危機を背景とした、株式・為替市場の大幅な変動等により、企業業績、設備投資、輸出の低迷や雇用不安、所得環境の悪化など、経済のあらゆる面で縮小傾向が見られ、景気後退が一段と鮮明になってまいりました。これらの影響により、消費者心理は冷え込み、今後の景気回復見通しについても悲観的な見方が広がっています。

このような状況下、当社グループでは不動産事業の規模を縮小し、在庫の圧縮によるキャッシュ・フローの改善を図るとともに、経営コストの大幅な削減を進めてまいりました。また、下半期からは不動産事業を「完成物件の買取り、再販事業」に絞り、経営資源を集中的に投下してまいりました。経営コストの圧縮では一定の成果をあげることができましたが、在庫の圧縮は不動産価格の大幅な下落に伴い、原価を下回る価格での売却を余儀なくされました。

これらの結果、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益ともに前連結会計年度を下回る結果となりました。

【連結経営成績】

(単位:百万円)

	平成20年2月期	平成21年2月期	前年同期比
売上高	3,933	2,462	△1,471
営業利益	△215	△1,140	△925
経常利益	△289	△1,114	△825
税引後当期純利益	△2,459	△2,863	△404

平成21年2月期決算の総括

【連結財務状況】

(単位:百万円)

	平成20年2月期	平成21年2月期	前年同期比
総資産	7,407	2,971	△4,436
純資産	4,658	1,577	△3,081
自己資本比率	61.9%	50.6%	—
1株あたり純資産	130円04銭	48円39銭	△81円65銭

当連結会計年度末における総資産の減少は、主にたな卸資産の評価損について保守的に見直した結果、評価替えをしたこと及び、販売用不動産を原価を下回る価格で売却したこと、不動産共同事業への出資金を保守的に見直したこと等により貸倒引当金が増加したこと、借入金の返済、消費税の支払い等により現預金が減少したこと等の理由によるものです。

【連結キャッシュ・フローの状況】

(単位:百万円)

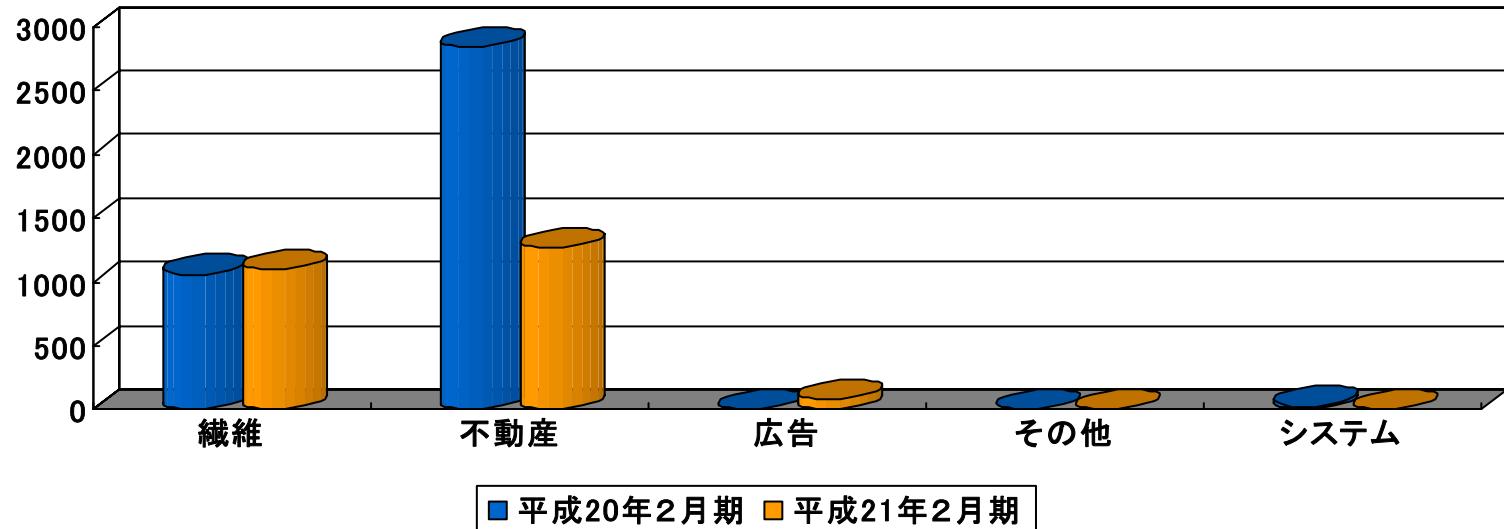
	平成20年2月期	平成21年2月期	前年同期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,591	△356	+2,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,678	103	△1,575
財務活動によるキャッシュ・フロー	454	△399	△853
現金及び現金同等物期末残高	1,518	868	△650

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の減少は、主に販売用不動産を原価を下回る価格で売却したこと、不動産共同事業等への出資金の返還が遅滞していること及び借入金の減少等によるものです。

平成21年2月期決算の総括

【セグメント別 売上高】

(単位:百万円)



(単位:百万円)

	平成20年2月期	平成21年2月期	前年同期比
繊維事業	1,061	1,102	+41
不動産事業	2,842	1,270	△1,572
広告事業	—	79	+79
その他	—	9	+9
システム事業	29	—	△29
連結合計	3,933	2,462	△1,471

事業の目標

- 「完成物件の買取り、再販事業」の安定的な展開
- 繊維事業は堅調に推移させる

管理体制の目標

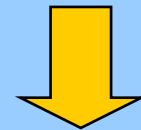
- 経営合理化策のさらなる推進
- コンプライアンス遵守の徹底

財務面の目標

- 販売用不動産在庫の流動化
- キャッシュ・フローの改善
- 黒字化必須!

◎業績の回復

◎証券市場における信用の回復



企業価値の
向上

不動産事業

- 「完成物件の買取り、再販事業」の安定的な展開

繊維事業

- 糸販、テキスタイルは前期並みにて堅調推移
- アパレルはボリューム減、利益率UP

広告事業

- IT広告中心のポートフォリオからの脱却

コスト削減

経営合理化策のさらなる推進

+

= 黒字化

プロジェ・ホールディングス 平成22年2月期 業績予想

【平成22年2月期 連結業績予想】

(単位:百万円)

	平成20年2月期	平成21年2月期	平成22年2月期 (予想)	前年同期比
売上高	3,933	2,462	3,500	+1,038
営業利益	△215	△1,140	25	+1,165
経常利益	△289	△1,114	15	+1,129
税引後当期純利益	△2,459	△2,863	85	+2,948

【平成22年2月期 セグメント別 業績予想】

(単位:百万円)

	繊維事業	不動産事業	広告事業	連結合計
売上高	1,050	2,200	250	3,500
営業利益	3	21	1	25
経常利益	2	12	1	15

プロジェ・ホールディングス 平成22年2月期 業績予想

平成22年2月期 各事業の事業方針及び経営合理化策について

- (1)不動産事業 … 「完成物件の買取り、再販事業」の安定的な展開を図ってまいります。
本事業は「アウトレットマンション」とも呼ばれ、保有不動産を早期に流動化したいディベロッパー・不動産業者から、完成在庫マンション等を安価(当初販売価格の35～50%程度)で一括購入し、市場に適正な価格(当初販売価格の20～35%引き程度)で再販する事業です。手持ちの在庫を早く現金化したいディベロッパーと、格安の物件を買いたい消費者とを繋ぐビジネスとして、市場は急速に拡大しております。
現在、首都圏を中心に参入業者は30社程度と言われておりますが、当社グループにおいては、対象エリアを都心部ではなく、競合が比較的少ない神奈川・千葉・埼玉・静岡・栃木等関東エリアの主要都市と定め、物件の情報入手及び販売活動を協力会社数社と共同で行い、十分なデューデリジェンスを行った上で、厳選した物件のみを購入いたします。
平成21年2月期におきましては、自己資金にて対応可能な5案件程度の実施を予定しており、不動産事業は売上高2,200百万円、営業利益21百万円、経常利益12百万円を見込んでおります。
- (2)繊維事業 …… 平成21年2月期は1百万円の営業損失となりましたが、これはアパレル事業において経費が先行したためであり、糸販・テキスタイル部門では黒字となっております。
当社グループの繊維事業は、繊細で良質の「インド超長繊維綿」や、それをさらに厳選し、贅沢に使用した「マハバーラ」、特殊な編組織が非常に優れた機能を有し、肌にも優しく、ウォームビズに最適な素材といえる「ソデス」などの、高級で独自性の高い製品の特徴を生かし、平成22年2月期も堅調に推移できると考えております。アパレル事業につきましては、資金負担リスクや衣料品の売上が減少している環境等を総合的に勘案し、当面はボリュームを減少し、限られたクライアントに対する、安全且つ利益率の高い取引に絞っていく方針です。
その結果、平成22年2月期におきましては、売上高1,050百万円、営業利益3百万円、経常利益2百万円を見込んでおります。

プロジェ・ホールディングス 平成22年2月期 業績予想

平成22年2月期 各事業の事業方針及び経営合理化策について

- (3) 広告事業 …… 経済環境の悪化の影響を受け、主要顧客からの受注減少など、引き続き厳しい状況が続くと考えられます。そのため、今後は現在のIT広告の受注を中心とした営業活動から、紙広告・イベント・セールスプロモーション等受注の幅を広げる営業活動へとシフトし、IT広告中心のポートフォリオを改善し、利益率の向上を図ってまいります。
その結果、平成22年2月期におきましては、売上高250百万円、営業利益1百万円、経常利益1百万円を見込んでおります。
- (4) 経営合理化策 …… 平成21年2月期に進めてきたコスト削減により、平成22年2月期の当社グループ販売費及び一般管理費は、約330百万円減少し、約550百万円となる見込みです。今後も継続して事務部門の見直しや運営コストの削減等に積極的に取り組んでまいります。
また、グループ内の不動産事業をプロジェ・ホールディングスに集約し、子会社である株式会社グローバルコーポレーションは、最終的には整理する方向で検討しております。
さらに株式会社ドーコーボウ、株式会社サイバーリップルといった子会社も含め、グループ全体としてより効率的な人員配置、管理体制の構築を進めてまいります。
- (5) その他 …… 第2回新株予約権について、行使期間が平成21年4月26日迄となっておりますが、現在の当社株価等の諸条件に鑑みると、行使されずに特別利益として75百万円の新株予約権戻入益が発生する可能性があります。
(詳細は、平成18年9月19日付「第2回新株予約権の付与に関するお知らせ」をご参照下さい)

平成22年2月期 キャッシュ・フローについて

【平成22年2月期 キャッシュ・フロー】

(単位:百万円)

	平成20年2月期	平成21年2月期	平成22年2月期 (予想)	前年同期比
現金及び現金同等物 期末残高	1,518	868	1,142	+274

(単位:百万円)

キャッシュ・フロー増減の要因	金額
①不動産事業によるキャッシュ・フロー	446
②繊維事業によるキャッシュ・フロー	210
③広告事業によるキャッシュ・フロー	60
④その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	93
販売費及び一般管理費	△535
計	+274

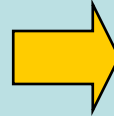
平成22年2月期における現金及び現金同等物期末残高につきましては、「完成物件の買取り、再販事業」の展開、販売費及び一般管理費の大幅削減等により、1,142百万円(前年同期比274百万円の増加)を予想しております。

引き続き、確実に収益を見込むことのできる事業を展開するとともに、経営合理化策のさらなる推進により、キャッシュ・フローの増強に努めてまいります。

今後の中期的事業戦略

今後の景況感に鑑み、当社グループの中期的な事業戦略については、以下の点を「課題」として認識し、実現していく予定であります。

1. 不動産事業における安定収益の構築
2. ドーコーボウにおける繊維事業の拡大



キャッシュ・フローの充実

1. 不動産事業における安定収益の構築

「完成物件の買取り、再販」は、あくまで不動産市況が悪化している2～3年間程度に限ったビジネスモデルであると考えております。よって、当社グループとしては、その間に営業体制、財務基盤の強化を図り、新たな事業の展開の準備を行わなければなりません。

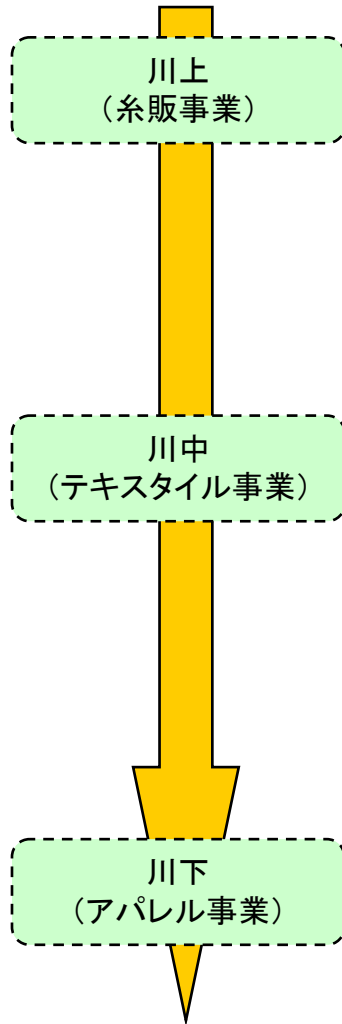
当社グループとしては、引き続き不動産事業をグループの主幹事業と考えており、来期以降は、「完成物件の買取り、再販」に加え、「開発案件」や「収益物件の購入」による収益の確保を進めていく予定です。

「開発案件」は、建築工事は始まったが、資金の問題で工事が中断している物件(マンション)を、まるごと安価で買取り、当社にて完成させ、顧客(エンドユーザー)に販売するプロジェクトです。「完成物件の買取り、再販」に比べ、より多額の資金が必要になる(土地代金+工事代金が必要となるため)こと、及び回収期間が長い(6～10ヶ月程度。「完成物件の買取り、再販」は4～6ヶ月。)ことが考えられますが、利益率も向上するため、年間1～2案件を確実に実施できれば、当社グループにとって、非常に安定的な収益の柱となります。

「収益物件の購入」は、その名の通り、テナントの入った商業ビル、飲食ビル等を購入し、賃料収入を得るものです。不動産価格が下落しており、投資額に対する利回りも比較的高い物件を厳選し、購入いたします。当社グループとしては、「収益物件の購入」は経営を安定させるために是非とも実現すべき重要な課題であると考えております。

今後の中期的事業戦略

2. ドーコーボウにおける繊維事業の拡大



テーマは「川上から川下まで」

- ①糸販事業 … 紡績糸はインドの紡績会社とタイアップし、生産している高級綿を素材とした差別化綿糸の販売を主力に、綿以外の素材も含めた商品開発を進めることで、多様化されたニーズに対応し、さらなる拡販を目指します。
国内での委託生産は定番品の特殊糸に加え、素材と加工を組み合わせることでトレンド商品にも対応し、販売拡大を図っていきます。
- ②テキスタイル事業 … 原料と特殊加工のマッチングにより、オリジナル性を重視した素材開発を進めていきます。また、ハイグレードな商品構成で国内カジュアルゾーンの頂点と、海外高級ブランドへの展開を目指します。
- ③アパレル事業 … 安定的販路を確立し、素材のノウハウを生かした企画提案型アパレルを目指します。

<ドーコーボウの強み>

独自性のある素材(糸)を生かし、テキスタイル(生地)やアパレル(製品)まで、
言わば、「繊維事業の川上から川下まで」の事業を行うことで、効果的・効率的な
商品開発・販売活動を行うことができる。

ご参考 ～「完成物件の買取り、再販事業」について～

＜完成物件の買取り、再販事業の流れ＞

対象物件は、都心部ではなく、神奈川、千葉、埼玉、静岡、栃木などの関東エリア主要都市。この2～3年で物件価格が高騰した地区であり、潜在的なマンション需要は底堅い。

