



CORPORATE OVERVIEW 2024

中文(简体)

目录

CONTENTS

领导致辞 / 理念	03-05
公司概况	06
业绩发展	07
业务内容	08-11
租赁公寓的开发	12-13
贩卖住宅的开发	14-15
写字楼·商业大楼的开发	16
物流设施的开发	17
翻新增值	18-19
不动产基金管理	20
国际业务	21
物业管理	22
网页	23

领导致辞

TOP MESSAGE



法人代表董事长 罗 怡文 / 法人代表总经理 中林 毅

我们的目标是实践以环境和社会为本的企业活动，为您提供符合国际生活标准且品质优良的房地产服务。展望未来，我们将积极地迎接各种挑战，致力于丰富和多彩化人们的生活与城市。我们立志成为奠定行业新基础、引领行业新风向的龙头企业。

法人代表董事长 罗 怡文

ASCOT自成立以来，主要以开发富于设计性的高级公寓为主获得了成长。我们基于“空间，能赋予人力量。”这一信念，目前正致力于“扩大”写字楼、物流等“资产类型”。同时，除传统的房地产开发模式外，我们还着力开展基金资产管理业务以及启动以亚洲商圈顾客为目标的升值业务等“商业模式多元化”举措。进而，我们以“国际×金融×DX”为关键词，在扩大顾客基础与业务领域的同时，力求开展提升资金效率且可视化的经营。在数字化转型（DX）方面，我们于2022年7月1日获得了经济产业省的“DX认证”。

ASCOT将迅速精准地把握行业新趋势，秉持自1999年创立以来一直无比珍视的风险精神，作为专业的房地产价值创造集团，力求实现我们堪称第二创业的巨大飞跃。

法人代表总经理 中林 毅

理念

CORPORATE PHILOSOPHY

Purpose | 存在意义

实现人与社会、环境的共生与和谐

- 我们通过创造房地产价值，孕育人与社会的富足。
- 我们在创造房地产价值时，始终思考如何与环境共生，并开展行动。
- 朝向可持续发展的世界，实现“人、社会、环境”的和谐。

Vision | 理想愿景

专业的房地产价值创造集团

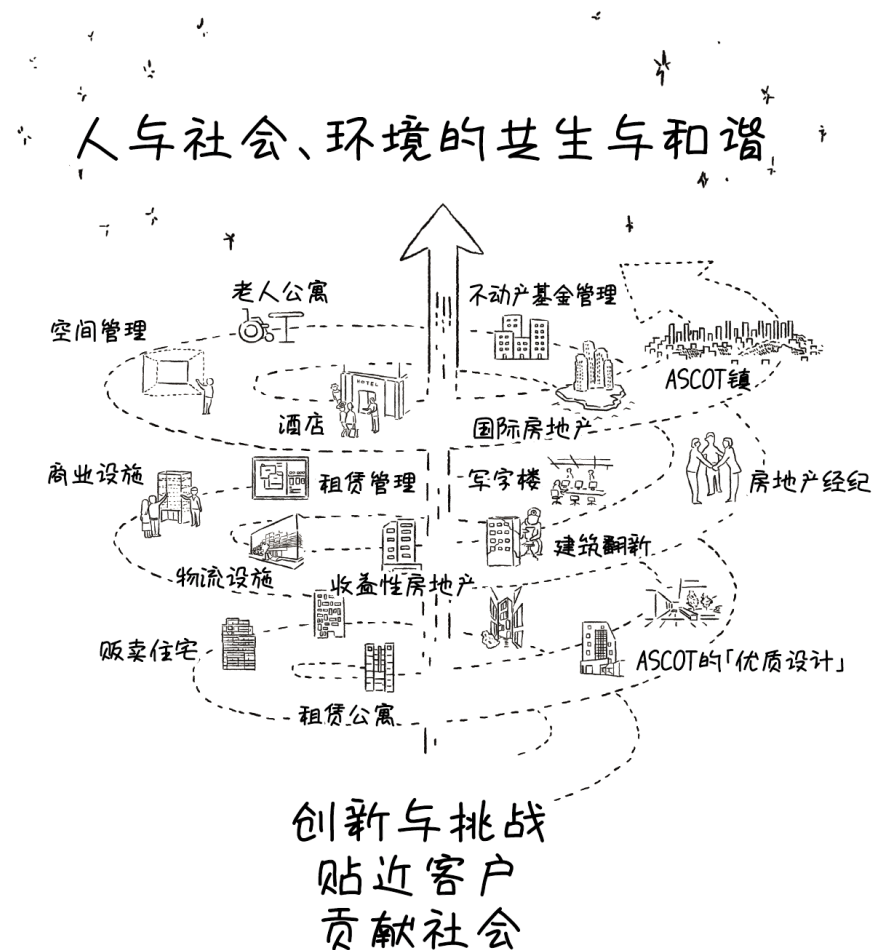
- 洞察房地产的隐藏价值，掌握社会变化，凭借独创性思维找到潜在需求，创造全新价值。
- 通过构建价值链，以最合适的方式，将最多彩的楼盘和服务，提供给广泛的客户。
- 集结一流人才，立志成为“房地产达人”专业集团。

Value | 价值观

创新与挑战 / 贴近客户 / 贡献社会

ISM | 行为指南

彻底思考 / 贯彻始终 / 齐心协力



我们的理念

CREDO

Credo | 信念

空间，能赋予人力量。

欣慰、暖心的空间。定格在记忆中的城市景色。
世上有一些空间，蕴藏神奇力量，带给人们活力。
我们在通往这些空间的路上，步履不停。
我们亲手打造的住宅，以它的每一盏灯光，
提醒我们工作的意义，无数次带给我们勇气。
空间原本为人类遮风避雨而生，
却有着改变人生质量的惊人力量。
环顾我们的城市，仍有很多很多地方，
仅凭一个创意，就能焕发出新的生命光彩。
无论怎样的地块、怎样的建筑，
都必定对建设有尊严的社会有所助益。
空间，能赋予人力量。—— 这是我们ASCOT不变的信念。



公司概况

CORPORATE PROFILE

株式会社 ASCOT (英文名: Ascot Corp.)

地址 邮编150-0001 东京都涩谷区神宫前3丁目1番30号 Daiwa青山大楼5层
TEL: 03-6721-0248 FAX: 03-6721-0247

创立 1999年4月

资本金 108.67亿日元

董事	法人代表董事长	罗 怡文
	法人代表总经理	中林 毅
	董事	丰泉 谦太郎
	董事	田村 达裕
	董事	黄 凯频
	独立董事	高村 正人
	独立董事	原田 纪子
	独立常任监事	田中 和彦
	独立监事	吉田 修平
	独立监事	长尾 谦太

事业内容

- 房地产开发业务 (租赁公寓、贩卖住宅、写字楼、商业大楼、物流设施等)
- 房地产租赁业务 (包括房地产增值)
- 不动产基金管理
- 其他, 房地产投资, 物业管理, 经纪等

登记执照等

- 住宅建筑交易许可 国土交通大臣 (1) 第10598号
- 一级建筑师事务所 东京都知事注册 第58896号
- 一般不动产投资顾问业 国土交通大臣 一般第1062号
- 第二类 金融商品交易许可 关东财务局长 (金商) 第1190号
- 借贷业 东京都知事 (1) 第31931号
- 个人信息保护标志 认定号码: 第10700010 (07) 号
- 合格开票企业注册号 T7011101028617

上市交易所 东京证券交易所 标准市场上市 (证券代码: 3264)

分支 大阪分店

子公司 株式会社 Ascot Asset Consulting
株式会社 Ascot Capital
株式会社 SHIFT LIFE

[主要股东]

中国平安集团
森烨有限公司 (Sun Ye Company Limited)
平安 (PING AN) JAPAN · INVESTMENT 1号 投资事业有限责任组合
SBI 控股株式会社

[主要合作银行]

三井住友银行, 三菱 UFJ 银行, 瑞穗银行,
关西未来银行, 商工组合中央金库, 西武信用金库,
东日本银行, Kiraboshi 银行, Resona 银行 (排名不分先后)



※上述比例为股东表决权比例

业绩发展

CHANGE OF ACHIEVEMENTS

业绩发展 (未合并损益)

单位: 百万日元

	FY09/2021	FY09/2022	FY09/2023
销售额	19,808	18,044	12,573
毛利润	3,896	3,417	2,884
营业利润	1,940	1,555	1,018
经常利润	1,652	1,177	406
净利润	1,282	794	497

第24期 [2022年9月] 财务报表摘要 (合并)

单位: 百万日元

合并利润		合并资产负债表	
销售额	19,273	流动资产	62,375
毛利润	4,220	现金及银行存款	8,232
销售、一般和管理费用	2,215	库存	51,684
营业利润	2,004	固定资产	5,434
经常利润	1,009	资产总计	67,818
归属母公司净利润	898	流动负债	15,169
		短期借款	4,974
		一年内到期长期借款	9,002
		长期负债	27,289
		长期借款	27,017
		负债总计	42,459
		股东权益	25,352
		净资产总计	25,359
		负债和净资产总计	67,818
		资本充足率	37.4%

IR

有关IR信息的详细信息, 请访问我们的网站。
<https://ascotcorp.co.jp/ir/>



业务内容

OUR BUSINESS

通过提供广泛的房地产解决方案，实现新的价值和畅想。



租赁公寓的开发
OZIO / ASTILE / FARE
ASTILE studio / TIPETTO / Normalization Room

贩卖住宅的开发
ASCOT PARK / KOHAKU

写字楼·商业大楼的开发
AUSPICE

物流设施的开发
Apls




不动产基金管理
基金管理业务
资产管理业务



国际业务
咨询
投资管理



翻新增值
R.core



物业管理
租赁管理

开发成就介绍

TRACK RECORD

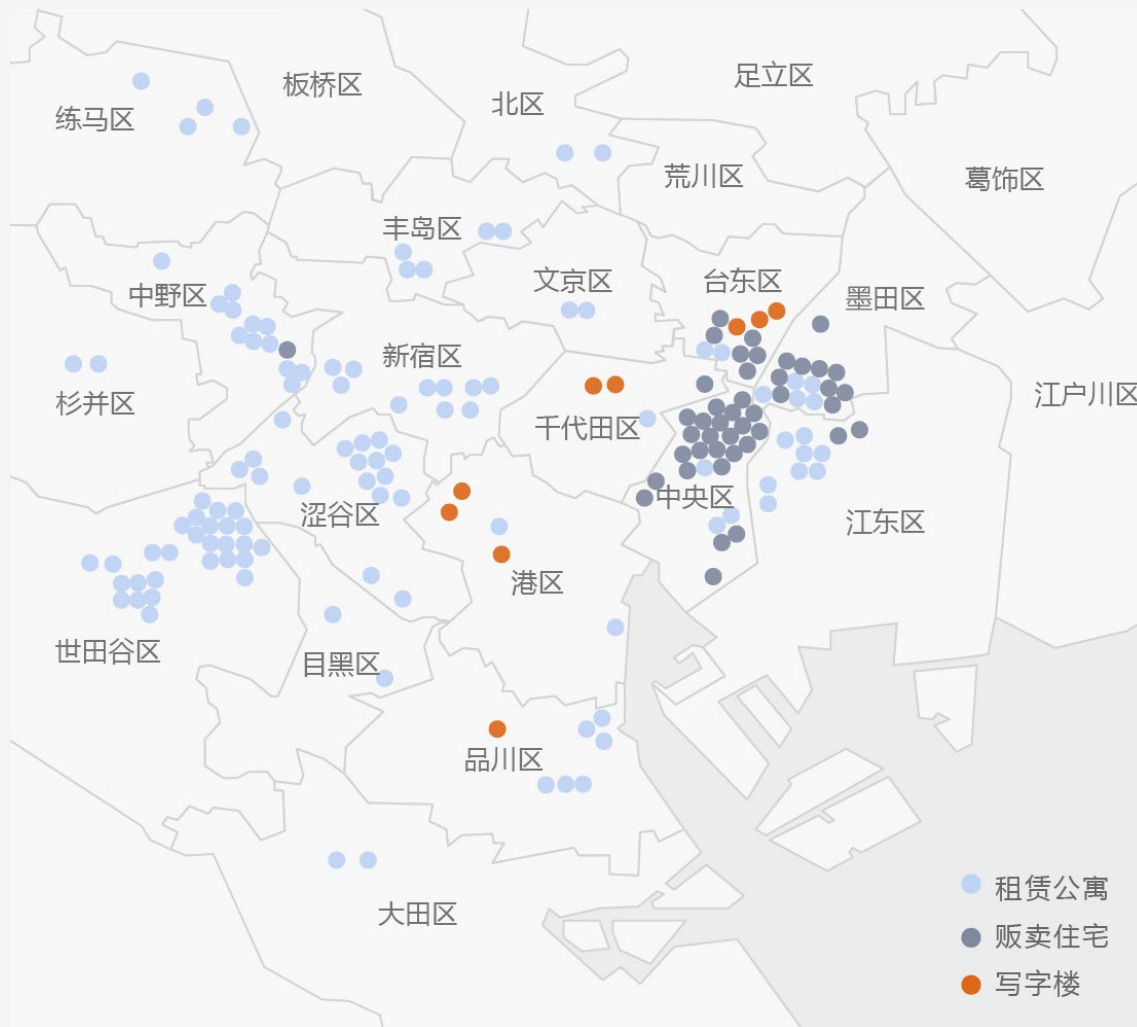
在东京都心23区、 100栋以上的实绩

公司自创立以来，在“租赁公寓开发”“贩卖住宅开发”“写字楼开发”等支柱业务方面，积累了100栋以上的开发实绩。

今后，我们会将业务主要区域扩大到一都三县，物流设施方面将在东京、大阪、名古屋、福冈、仙台等大都市圈，持续推出高收益楼盘。

YouTube 官方渠道

我们的开发案例研究的视频！
在这里订阅我们的频道 >>>



*截至2022年9月。

大家选中ASCOT新建楼盘的原因

ADVANTAGE

01



精选距离东京都心主要人气车站 步行10分钟以内的好地段

我们视交通便利为最重要因素，开发的楼盘以“靠近车站”的高稀缺性商品为主。在东京都心的有些地方，停车场的月租金甚至能和房租不相上下，而且也有很多人没有车，因此电车就成为主要的出行方式。对入住者而言，从车站到公寓的距离是非常重要的因素。



02

适合投资的规模和配置

考虑到个人投资者的投资需求以及资产的流动性，我们开发的规模以小~中规模的楼盘为主。同时，我们在保证品质的同时，不安装过多设备，追求合理配置，从而降低运营成本和维护费用。



04

以RC结构为主的开发

RC结构是指地板、墙壁、梁柱以钢筋混凝土为构材的结构，这种结构的房屋耐火、抗震、隔音性能都十分出色。同时，资产价值指标之一的法定耐用年限达到47年，未来可长期摊提折旧，可以说是一种高保值资产。

03

考究的策划和设计

我们对经手开发的所有楼盘，均追求高度设计性。从概念定位阶段，就设法解读该地块及其背后历史的独特性，坚持带着“空间，能赋予人力量”的信念，进行开发。我们的这种努力获得高度评价，在国内外荣获了包括优良设计大奖在内的多项设计奖项。

05

一条龙式服务

从买地到商品策划和建设管理，都由本公司自行完成。进而在业主购房后，为继续通过租赁管理送去放心和安心，由集团下属公司ASCOT资产咨询公司合作提供服务。我们进一步贴近租户、业主，开展更贴心的服务。



优良设计大奖 - 主要获奖楼盘 -

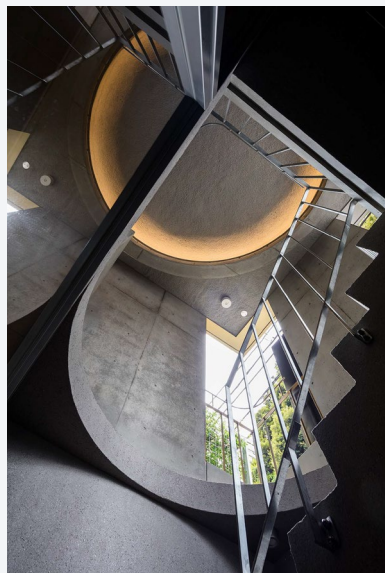
GOOD DESIGN AWARD

关注人与城市的羁绊
提供丰富多彩、生机勃勃的居住体验。



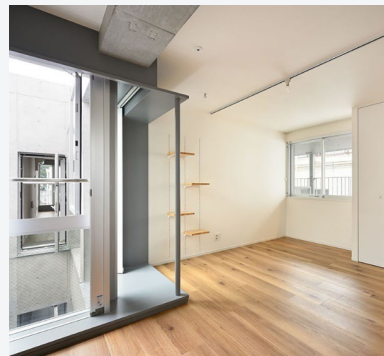
GOOD DESIGN AWARD 2022

OZIO 樱新町
租赁公寓



GOOD DESIGN AWARD 2022

ASTILE 麻布十番
租赁公寓



GOOD DESIGN AWARD 2021

TIPETTO 目黑不动前
租赁公寓



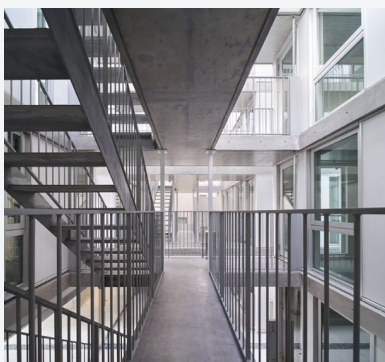
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 新宿 I · II
租赁公寓



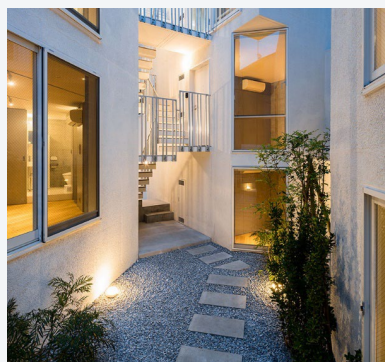
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 三軒茶屋 I
租赁公寓



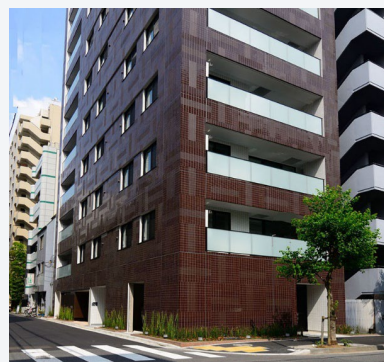
GOOD DESIGN AWARD 2020

FARE 経堂 I · II
租赁公寓



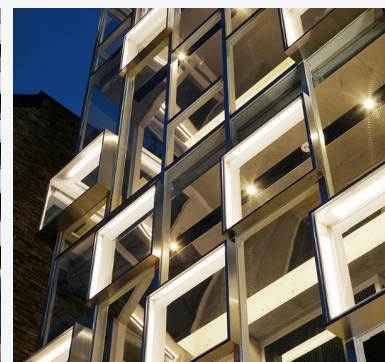
GOOD DESIGN AWARD 2019

FARE 上原之家 EAST · WEST
租赁公寓



GOOD DESIGN AWARD 2014

ASCOT PARK 日本桥人形町 ATELIER
贩卖住宅



GOOD DESIGN AWARD 2010

DAIMYO BEAUTY COMPLEX
商业大楼



GOOD DESIGN AWARD 2007 金奖

STYIM
在优良设计大奖获奖历史上首次
作为公寓楼盘荣获金奖

租赁公寓的开发

RENTAL APARTMENT DEVELOPMENT

城市型高级公寓，集成「为住户“享受和发现生活的乐趣”提供契机」的各种创意与想法，为租赁公寓赋予新价值，。我们重视与街区的联结，为您送上流光溢彩、演绎“激扬生活”的居住空间。

依业务规模开展三大系列

扩大生活圈子 概念高级公寓

OZIO

[澳吉澳]
意大利语 / 放松 · 随心所欲

| 中层建筑

价格范围
10亿日元以上

ASTILE

[阿斯缇乐]
意大利语 / 风格
Ascot + Style

| 小型到中型

价格范围
5亿至10亿日元之间

FARE

[法乐]
意大利语 / 做 · 创造

| 小规模

价格范围
5亿日元以下

ASTILE studio

[阿斯缇乐工作室]
“带有隔音室的公寓”为丰富的室内活动提供更多可能性，实现多彩的“居家时光”。

TIPETTO

[缇佩特]
“宠物友好公寓”根据动物固有的生态与特性，重构空间，力求打造对住户和宠物双方都“真正”零压力的居住环境。

Normalization Room

[正常化居所]
顺应使用者多元化的特点，进一步发展无障碍设计思路，基于“正常化”视角，通过空间环境设计，提供无论对健全人士还是非健全人人士，都同样舒适的居住空间。

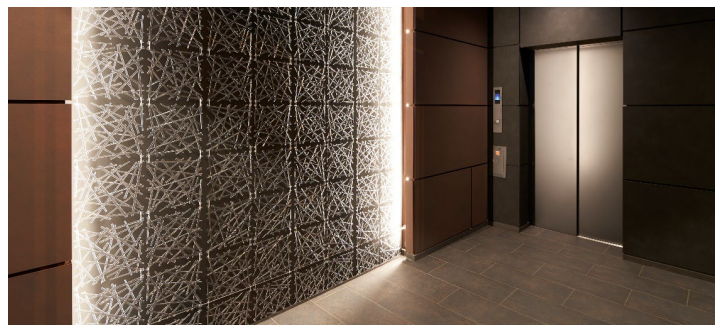
POINT

- 01 基于周密和自由的创想、计划，通过细致的考量，增添更多额外魅力
- 02 作为高级公寓，注重【功能性 + 设计 = 空间“质量”】，能感受居住在其中是一种身份的代表
- 03 严格选址，高资产性楼盘
- 04 作为高收益楼盘，能确保该地区相对高额的租金，通过策划设计控制维护管理成本

租赁公寓的开发

RENTAL APARTMENT DEVELOPMENT

OZIO



命名 OZIO NOOK
地点 東京都江东区龟户
完成施工 2019年9月
总楼面面积 1,589.54m²
总户数 46户

命名 OZIO 樱新町
地点 東京都世田谷区新町
完成施工 2021年10月
总楼面面积 1801.20m²
总户数 47户

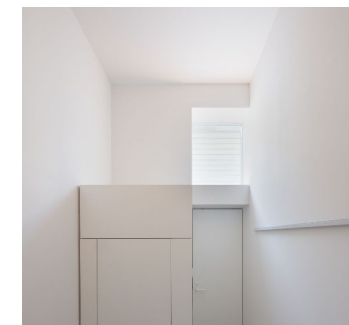
ASTILE



命名 ASTILE 三軒茶屋 II
地点 東京都世田谷区太子堂
完成施工 2020年7月
总楼面面积 473.13m²
总户数 14户住宅, 2块商店用地

命名 ASTILE 原宿
地点 東京都涩谷区千駄谷
完成施工 2022年3月
总楼面面积 773.99m²
总户数 14户, 2块商铺地

FARE



命名 FARE 目白
地点 東京都丰岛区杂司谷
完成施工 2021年11月
总楼面面积 473.59m²
总户数 14户 (正常化居所1户)

贩卖住宅的开发

CONDOMINIUM DEVELOPMENT

以高度便利的都心地区为主，享受城市生活的贩卖住宅。

解读该地区固有的脉络，赋予每一栋建筑以“独一无二的个性”，不随时间而褪色，始终包容住户，贩卖住宅为您提供这样的生活空间。

故事与文化相交融 贩卖住宅

满满都是舒适体验 小巧型贩卖住宅

ASCOT PARK

[阿斯科特帕克]

作为ASCOT事业初心的住宅系列

| 中层建筑 / 家庭

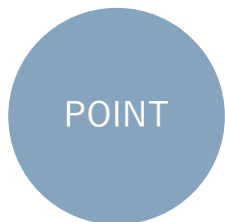


KOHAKU

[珂哈库]

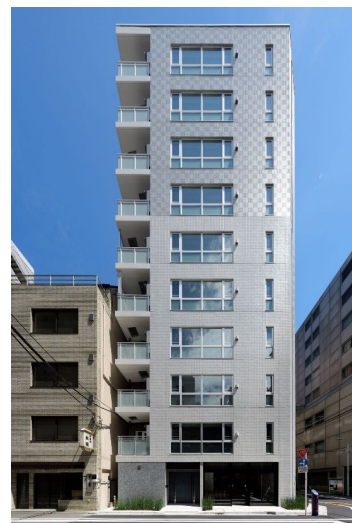
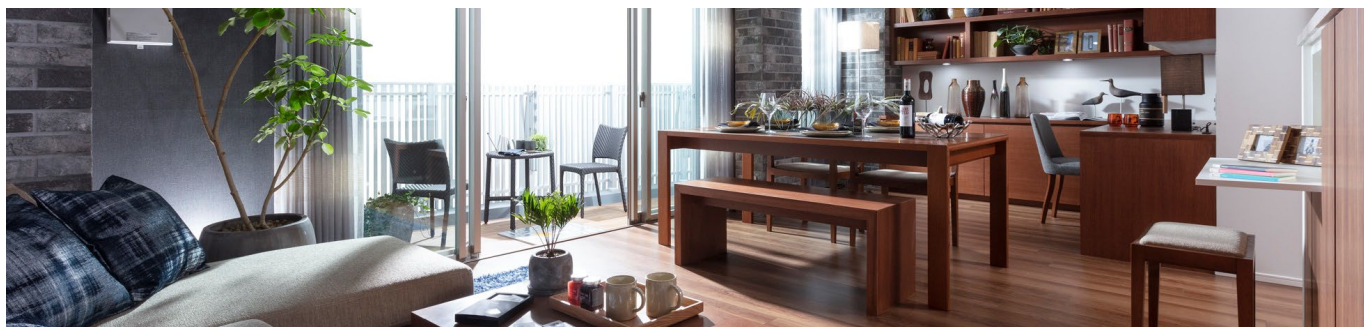
治愈宝石

| 小型到中型 / 1-2人



- 01 彻底讲求易用性的细致计划与定制性（半定制方针系统）
- 02 如创作艺术作品般诞生的独创性公共空间
- 03 在高度安保性能的基础上兼顾防灾安全性的配置
- 04 顺应未来家庭结构和生活方式变化，注重灵活计划与资产性

ASCOT PARK



命名 ASCOT PARK 森下
地点 東京都墨田区千岁
完成施工 2017年9月
总楼面面积 2,663.15m²
总户数 32户

Blanton 日本桥大传马町
東京都中央区日本桥大传马町
2018年3月
1,339.00m²
28户

ASCOT PARK 五反野 Vessel
東京都足立区足立
2020年10月
3,397.86 m²
46户

KOHAKU



KOHAKU 新中野
東京都中野区中央
2020年3月
1,195.15 m²
24户

写字楼·商业大楼的开发

OFFICE & COMMERCIAL FACILITY DEVELOPMENT

以“如享受生活般工作，宜居型办公室”为理念，
开发中小规模办公室，外观上与街区相连，配置上体现街区特性。

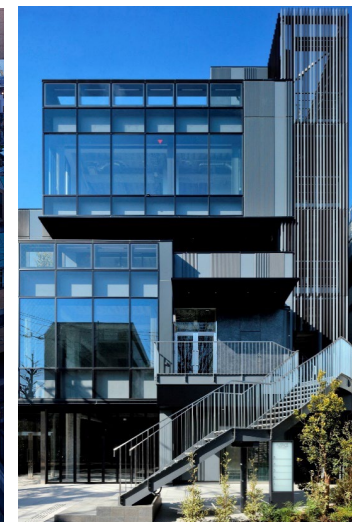
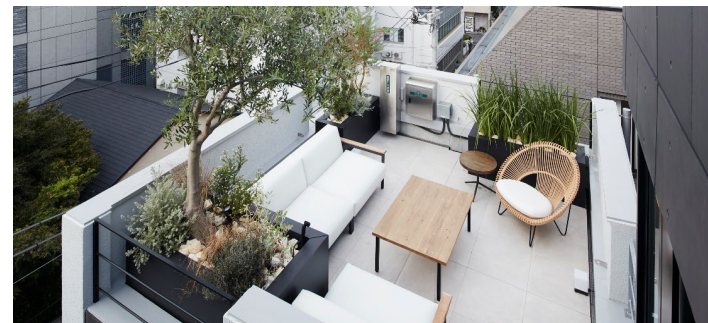
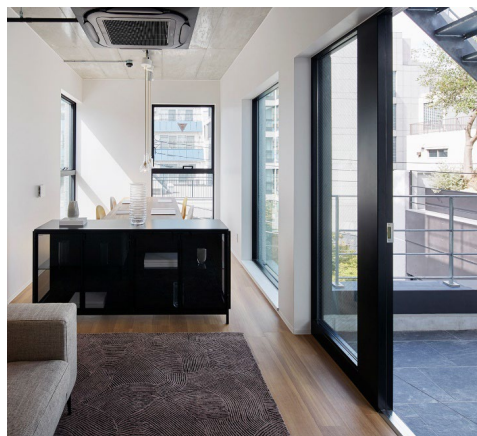
与人邂逅，碰撞火花 工作场所

AUSPICE

[澳斯匹斯]

英语/ 吉兆 AU 相逢+SPICE刺激

| 小型至中型 / 中小企业和独资企业



命名 AUSPICE 青山
地点 东京都港区北青山
完成施工 2020年9月
总楼面面积 576.32m²
结构/规模 RC, 地上4层, 地下1层

AUSPICE 表参道
东京都港区南青山
2021年1月
861.13 m²
S结构, 地上5层

POINT

- 01 带给人暖意和艺术感，有“归属感”的工作场所
- 02 发挥紧凑型办公室的优势，密度高的同时，拥有完善的公共区域
- 03 优秀的选址和高规格（设备与环境性能），满足中小型优良办公室的投资要求

物流设施的开发

LOGISTICS FACILITY DEVELOPMENT

中小规模物流基地承担着物流企业“最后一公里*1”之责，作为郊区大型物流设施的枢纽，今后将为地区的富足和经济增长发挥越来越重要的作用。通过建设物流设施在近邻生活居住空间的区域，可缩短物流前置时间，为减排二氧化碳、保护环境作出贡献。

这些物流设施亦可在邻近地区创造就业，同时也有助于缓解就业人员短缺问题。同时，它将成为郊区大型物流设施的中转地，包括改善司机的劳动环境在内，有助于从不同角度为社会作出贡献。我们将发挥公司成立二十多年来在公寓开发领域所积累的技术和设计实力，开发可以与住宅区和城市地区融和的先进物流仓库。

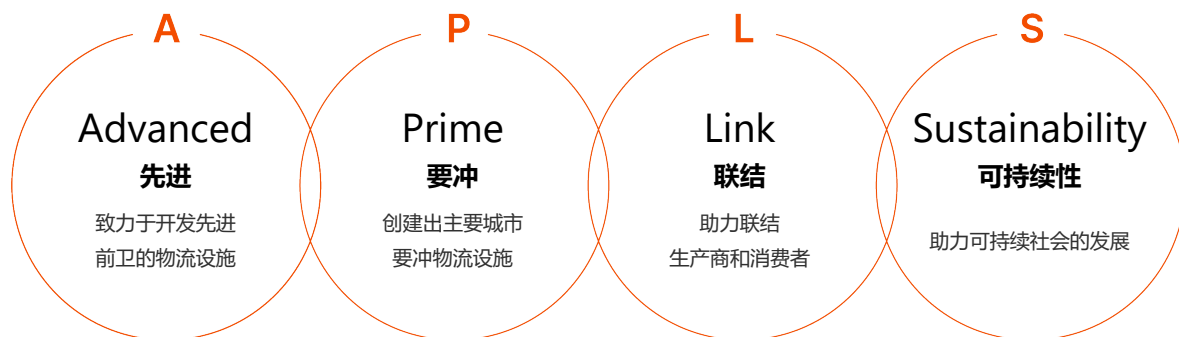
*1. 将货物和服务从物流最终基地运送至最终用户的最后一段区间

始于ASCOT、联结最后一英里



[ASCOT 要冲物流设施]

ASCOT物流设施“Apls”，从物流的角度，助力解决各类社会问题。我们力求开发出对生产商、劳动者、消费者而言的“要冲 (Prime)”物流设施。



命名	Ascot Prime Logistics 加须
地点	埼玉县加须市
完成施工	2023年8月
总楼面面积	8,782.98m ²
结构/规模	S结构/地上3层

翻新增值

PROPERTY VALUE-ADDING

基于现代的需求对二手房进行“重塑”的服务为我们提供的整栋大楼翻新。

既不是仅对建筑物表层进行翻新，也不是完全推翻重来，而是以合理的成本，最大限度挖掘建筑物的潜力，重塑“建筑物的本质=核心”，有效提高收益率。

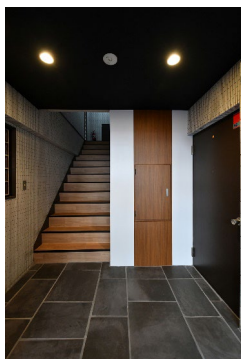
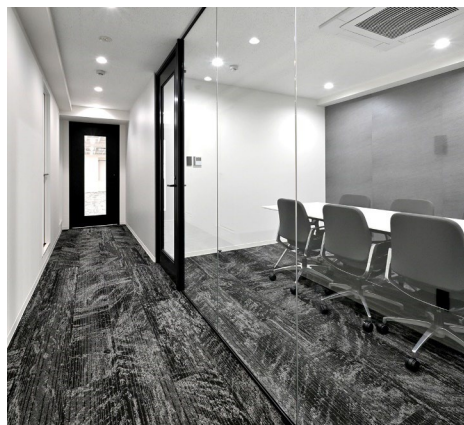
深入钻研核心价值，打造“长久受人喜爱的房地产”

R.core

[卢科阿]

Re + Core 改造 + 核心

业务内容不仅限于综合翻新，还包括合理的用途转变、减轻初始投资负担的精装办公室等在内，全面提供价值提升方案。



命名	R.core 原宿	R.core 浅草桥
地点	东京都涩谷区千駄谷	东京都台东区浅草桥
完成施工	1984年7月	1988年3月
总楼面面积	632.93m ²	1,007.51m ²
结构/规模	RC / 地上4层，地下1层	RC / 地上7层

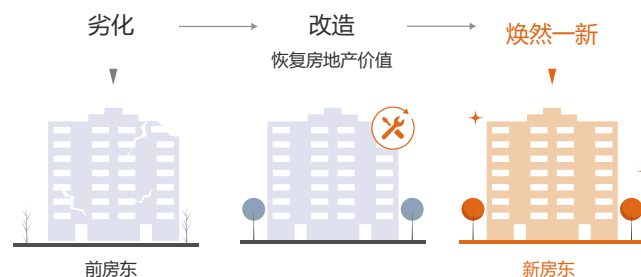
翻新增值

PROPERTY VALUE-ADDING

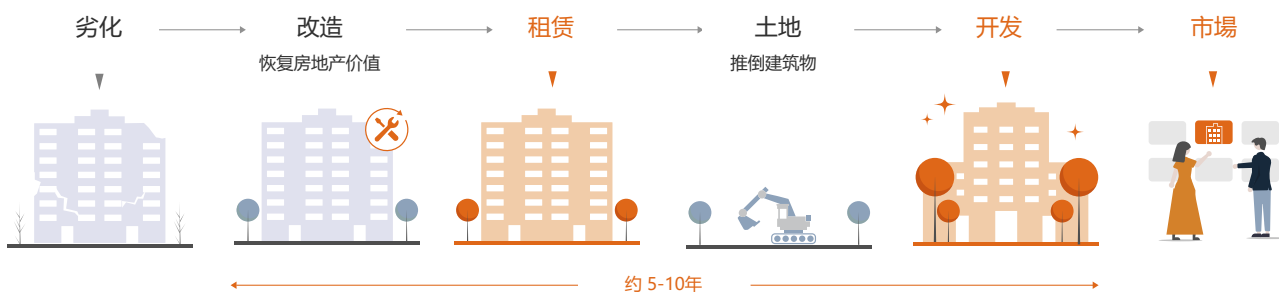
挖掘房地产的潜在价值，进行二次投资，通过改装/ 改修提升资产价值。
利用我们在房地产开发业务中所积累的设计、居住和功能层面的经验，赋予房地产全新的个性与价值。

01 短期模式：治疗型

收购具有物理缺陷但有改善余地的房地产，凭借长年积累的再生技术进行改修并转化为优质资产，最终转让给新投资人。



02 中期模式：根治型 (改造+租赁+开发的综合项目)



我们通常选择入住率低或者严重老龄化的建筑，通过大规模改造解决建筑物存在的老化及资产价值低下的问题后，通过自持获得租金回报。建筑物寿命到期后进行解体并重新开发，使其成为适合长期投资的优良资产，并最终转让给新投资人。

案例研究

BEFORE



R.core 原宿

AFTER



不动产基金管理

REAL ESTATE FUND MANAGEMENT

基金事业本部是2021年新成立的事业部门，力求发挥自1999年ASCOT创立以来着力培养的开发业务经验和国内外业务网络优势。该部门作为ASCOT的中期成长战略的重要支柱之一，参与和国内投资者的共同投资基金、新私募基金发行、REIT等业务。

投资物业

除我公司所擅长的租赁住宅、办公室外，也将物流设施、酒店、老年公寓、学生宿舍、数据中心等广泛的房地产纳入投资对象，更有野心从开发阶段就参与上述资产类型。



租赁公寓



写字楼



物流设施



商业设施



酒店



老人公寓



学生宿舍



数据中心

基金发行

- 拟订基金理念投资战略
- 选定投资架构
- 构建治理体系
- 筹集股权资金
- 制作相关文件
- 账务处理

基金运用/ 提升价值

- 拟订运用计划
- 制订退出策略
- 投资组合管理
- 财务、税务、SPC管理
- 定期运用报告

房地产购置

- 市场调查
- 投资项目定位
- 选定和构建投资结构
- 估值
- 与卖主交涉
- 融资安排
- 制作相关文件
- 账务处理

房地产运用

- 制订房地产业务计划
- 拟订提升价值计划
- 租户租赁
- 信托相关业务
- 负债管理与贷款机构相关业务
- 财务与现金管理
- 再融资
- 房地产出售

国际业务

INTERNATIONAL BUSINESS

近年来，日本优良的投资环境受到全球各地投资家的热切关注。在这样的背景之下，作为本公司成长战略中的重要环节，我们于 2021 年成立了国际事业本部。我们拥有经验丰富的职员，用汉语及英语为对日房产投资或对日事业投资感兴趣的海外投资家提供专业优质的服务。从选择投资对象、签订合同，到后期的资产管理所需的法务、税务、财务支援等等，我们都将为顾客提供全方位的服务，满足顾客多元化的需求。顾客投资的风险最小化和利益最大化是我们努力的目标。同时，我们的服务不仅限于投资领域，来日投资家旅日期间的方方面面都在我们的服务范围内，我们有经验丰富的合作伙伴，为顾客提供量身打造的观光以及最高级别的健康医疗服务。另外，我们也为长期在日本发展的投资家及其家人提供生活所需的教育、医疗、养老等支援。我们立志成为全亚洲对日投资家的首选专家，成为您对日投资的最佳搭档。

为日本房地产提供六项综合支持服务



我们协同经验丰富的合作伙伴，
为您在日期间提供医疗、养老、教育、休闲等全方位的服务。

服务流程

● 投资既有房产



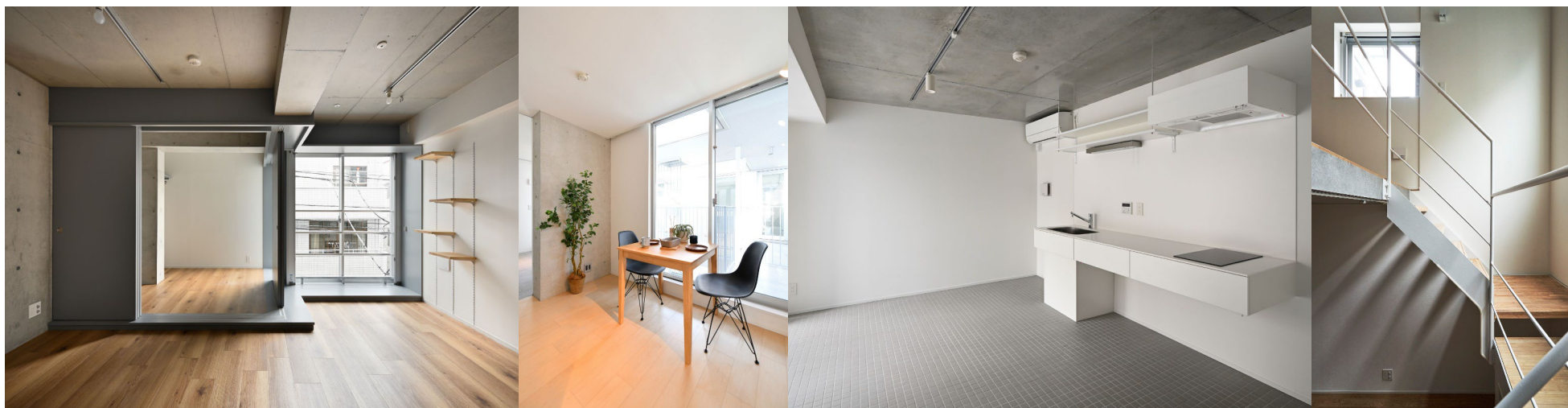
● 新开发房产



物业管理

PROPERTY MANAGEMENT

株式会社ASCOT资产咨询 是由株式会社ASCOT 100%出资的租赁住宅管理公司。
为放心、安全、舒适的生活提供全方位支持，助力租赁公寓的长期稳定经营。



株式会社 Ascot Asset Consulting

150-0001 東京都涩谷区神宫前 3丁目 1番 30号 Daiwa青山大楼 5层
TEL: 03-6721-0148 FAX: 03-6721-0147

资本 1371万日元

代表理事 丰泉 谦太郎

注册 宅地建物交易业执照 东京都知事执照 (5) 81353 号
租赁住房管理业务注册 国土交通大臣 (1) 第005973号

/// SNS //////////////////////////////////////



株式会社 ASCOT



<https://ascotcorp.co.jp/>

出售的房产

<https://ascotcorp.co.jp/achievements/sale/>

成就

<https://ascotcorp.co.jp/achievements/>

IR信息

<https://ascotcorp.co.jp/ir/>

Photobook OZIO/ASTILE/FARE

这是汇集租赁公寓竣工照片的小册子。
扫码可浏览PDF版。



株式会社 SHIFTLIFE

房地产开发（租赁公寓、贩卖住宅、翻新公寓、创收物业、酒店等）
销售代理、建筑管理、销售和经纪等。



<https://shiftlife-corp.com/>

株式会社 Ascot Asset Consulting

物业管理、租赁管理



<https://ascotac.co.jp/>



ASCOT CORP.

CORPORATE OVERVIEW 2024

Issued by Ascot Corp.

25/1/2024 Reserved.