



亞昕機構

2013

Somewhere over the rainbow way up high. There's a land that I
heard of once in a lullaby .



亞昕機構

股票代號：亞昕國際(5213)

企業識別簡介



簡報內容

(一) 公司營運概況

(二) 大陸投資案

(三) 收益型開發案



亞昕國際開發股份有限公司

(Yea-shin International Development Co., Ltd.)

基本資料

成立日
Establishment Date

中華民國84年1月

董事長
Chairman

姚連地

股本
Stock Share

3, 260, 263仟元

上櫃日期
OTC Listed Date

中華民國92年4月

地址
Address

台北市敦化南路一段25號12樓

亞昕造夢者的未來藍圖

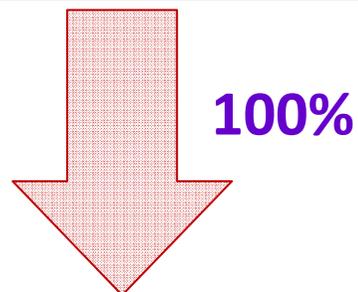


- ※ 設計、工程品質、工技思維方面，都能成為建築業界視為高標準的優越典範。
- ※ 「唯有不斷的創新，才能提升建設事業的效能與客戶滿意度。」



亞昕機構關係圖

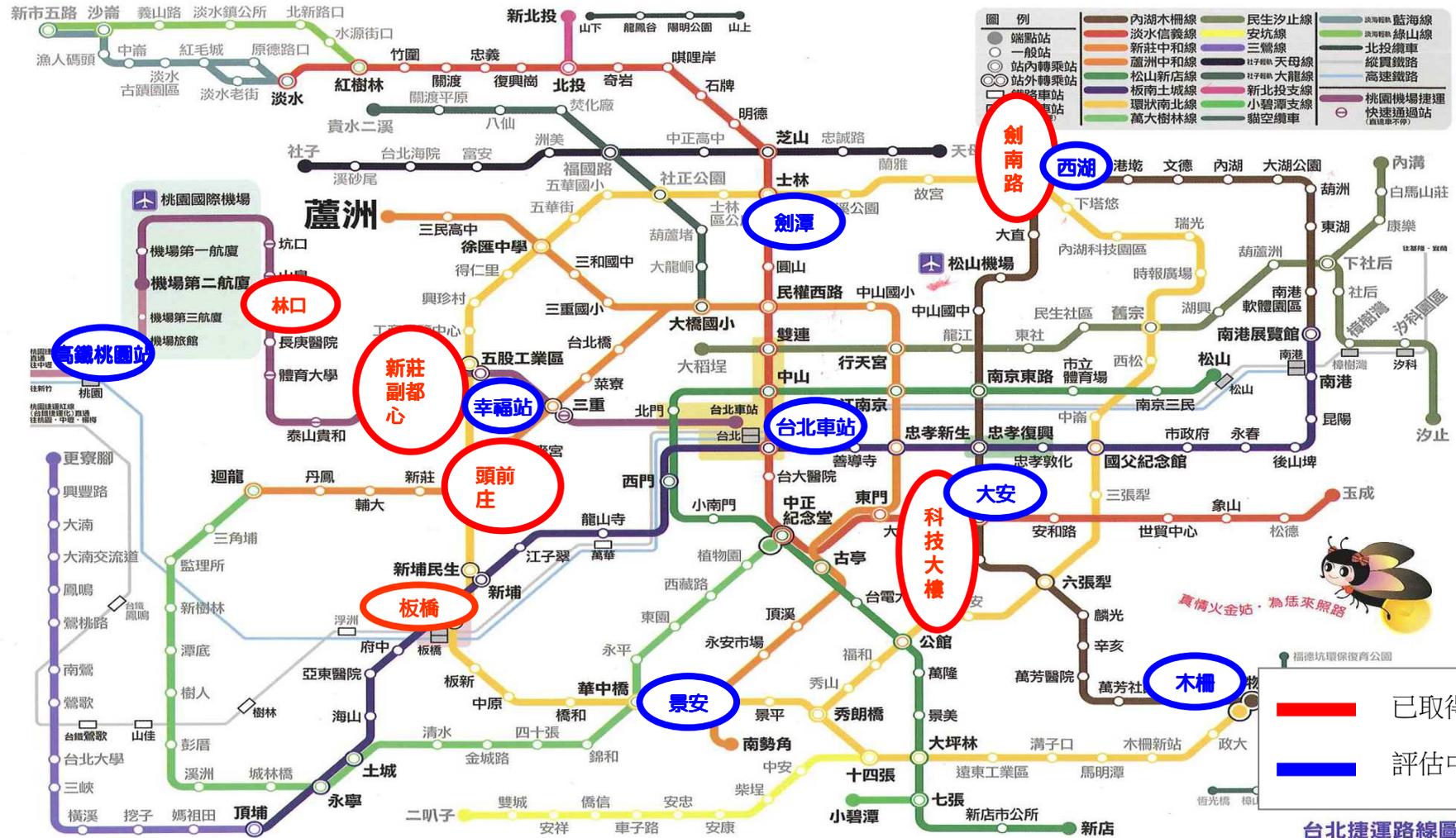
亞昕國際開發股份有限公司



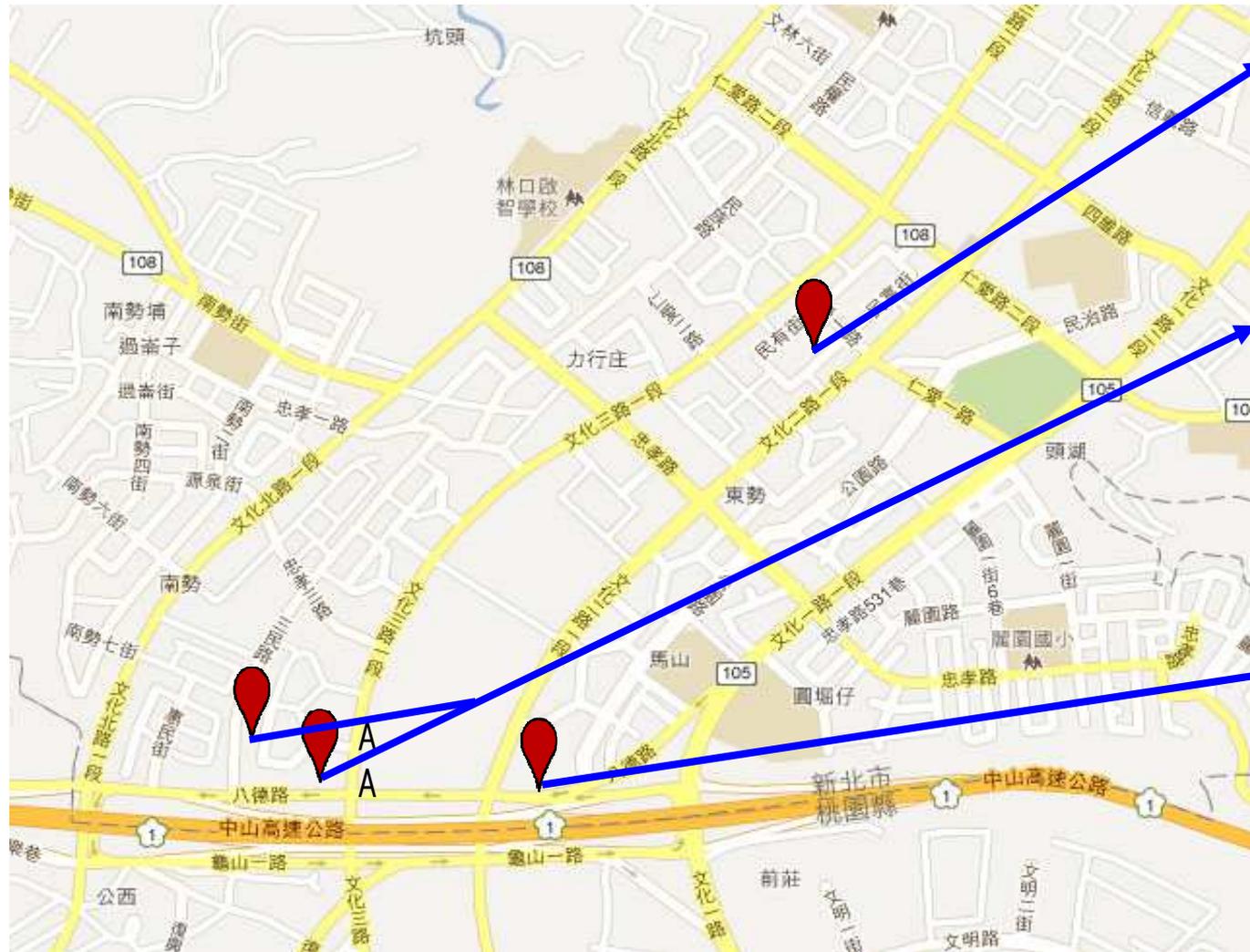
亞昕開發股份有限公司

將於102年Q3進行簡易合併

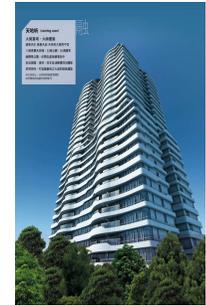
主要推案分佈區域-台北市、新北市



主要推案分佈區域-林口區



A 天地昕



B 晴空樹系列



C 日向



主要推案分佈區域-新莊區



A 細見1



B 細見2



C 平方

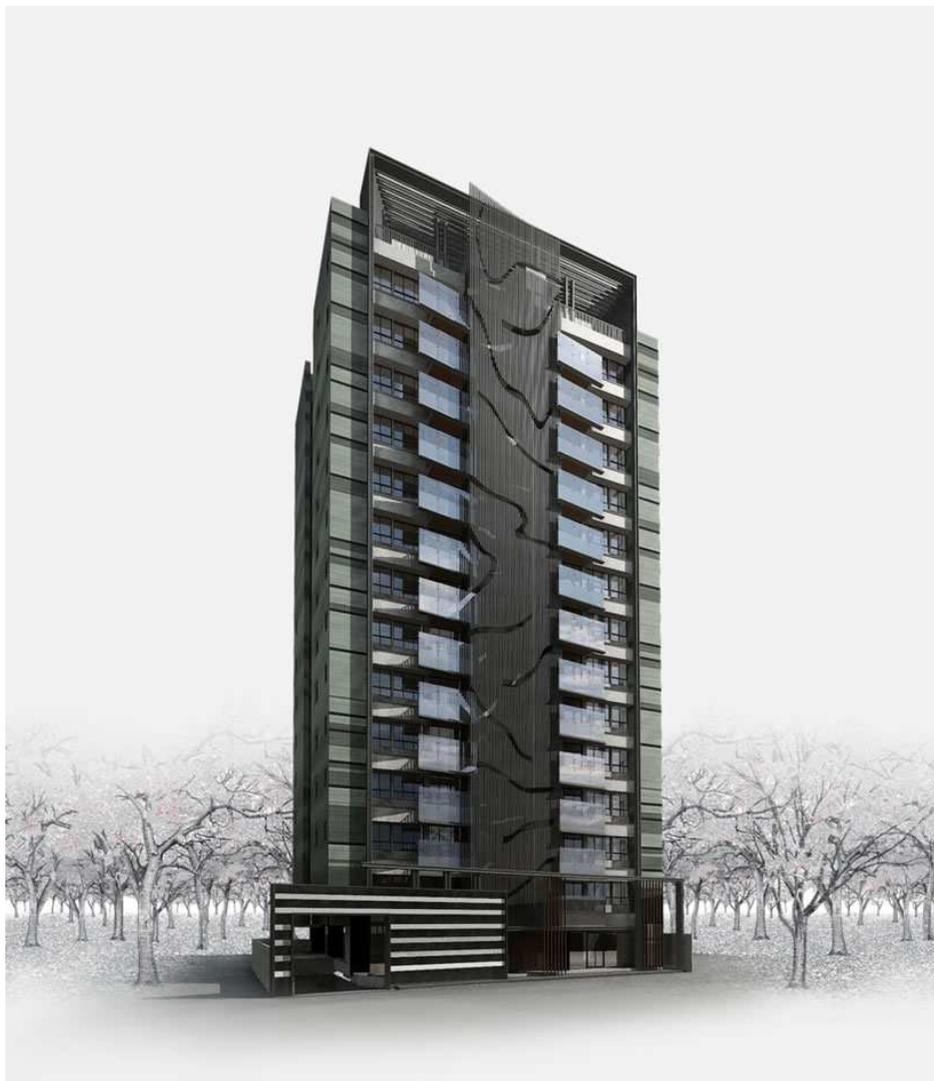


D 向上



完工個案

| 亞昕·餘白 |



基地地址	台北市士林區承德路四段 328 號
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	349 坪
戶數	51 戶
建築樓層	14F
完工日	101.11
預計總銷	15億元
100年以前認列工程進度	40%
銷售率	100%

完工個案

| 亞昕·日向 |



基地地址	新北市林口區八德路62號
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	505 坪
戶數	36戶
建築樓層	20F
完工日	101. 12
預計總銷	10億元
100年以前認 列工程進度	45%
銷售率	85%

完工個案

| 亞昕・平方 |



基地地址	新北市新莊區中原東路198號 (福美公園旁)
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	336 坪
戶數	53戶
建築樓層	19F
完工日	101. 12
預計總銷	15億元
100年以前認列工程進度	45%
銷售率	92%

在建個案

亞昕·天地昕



天地昕 (coming soon)

大美富域·大師建築

綠意天生 美景天成 天地有大美而不言
 11座高爾夫球場、32座公園、60項國家級體育公園，休閒去處持續增加中
 來自美國、澳洲、日本及滙豐樓頂尖團隊
 至情至性，打造集藝術之大成的絕美建築
 林口新都心，首座集約興建團隊
 誠譽樓極致風韻的地標鉅作

融

基地地址	新北市林口區文化二路
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	1,200 坪
戶數	122戶
建築樓層	28F
預計完工日	103.06
預計總銷	40億元
銷售率	72%
101年認列完工進度	35%
得獎記錄	2011年國家建築金質獎、中華建築金石獎



意

亞昕細見 I (coming soon)

宏觀展大器、微觀見細膩
是一座離塵的立體山林 可居
是一處水瀑 流泉 隧道交織的名勝 可憩
住在都市秘境裡 多麼心曠神怡
步移景異 美感細細咀嚼



在建個案

亞昕·細見-1

基地地址	新北市新莊區福美街 120巷內
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	420坪
戶數	29戶
建築樓層	15F
預計完工日	102.08
預計總銷	10億元
銷售率	30%
得獎記錄	2011年 榮獲新北市建築工程綠化優等獎

在建個案

亞昕·細見-2



基地地址	新北市新莊區福美街120巷內
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	573坪
戶數	52戶
建築樓層	20F
預計完工日	103. 08
預計總銷	20億元
銷售率	30%

新建個案

| 亞昕·向上 |



基地地址	新北市新莊區副都心一小段
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	1,020坪
戶數	94戶
建築樓層	24F
推案日	102.03
預計完工日	104.06
預計總銷	25億元

新建個案

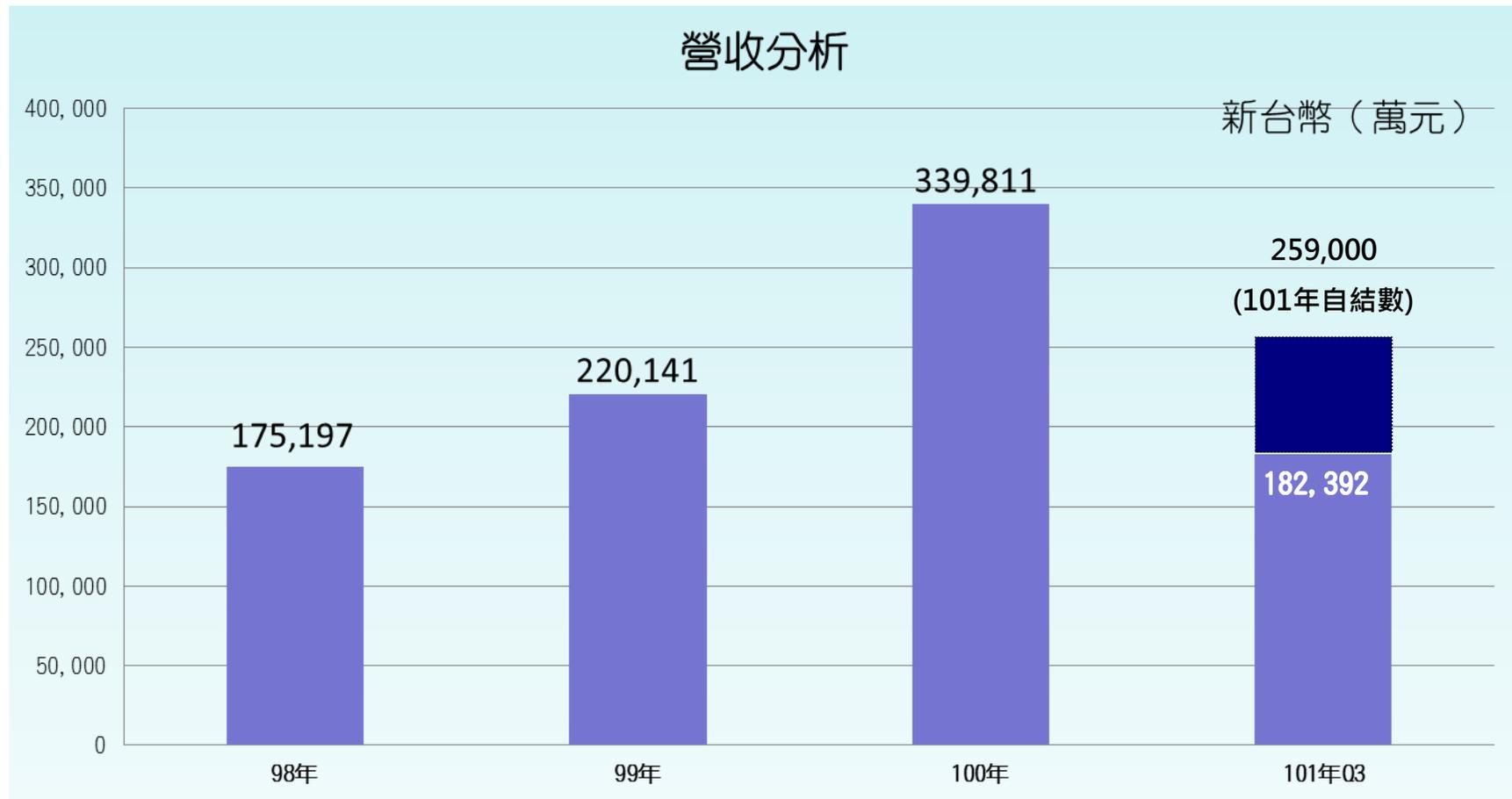
亞昕·晴空樹No. 1



基地地址	新北市林口區建林段
建物用途	住家
結構形成	電梯大樓
基地面積	2,796坪
戶數	303戶
建築樓層	32F
推案日	102.06
預計總銷	60億元(不含飯店28億)

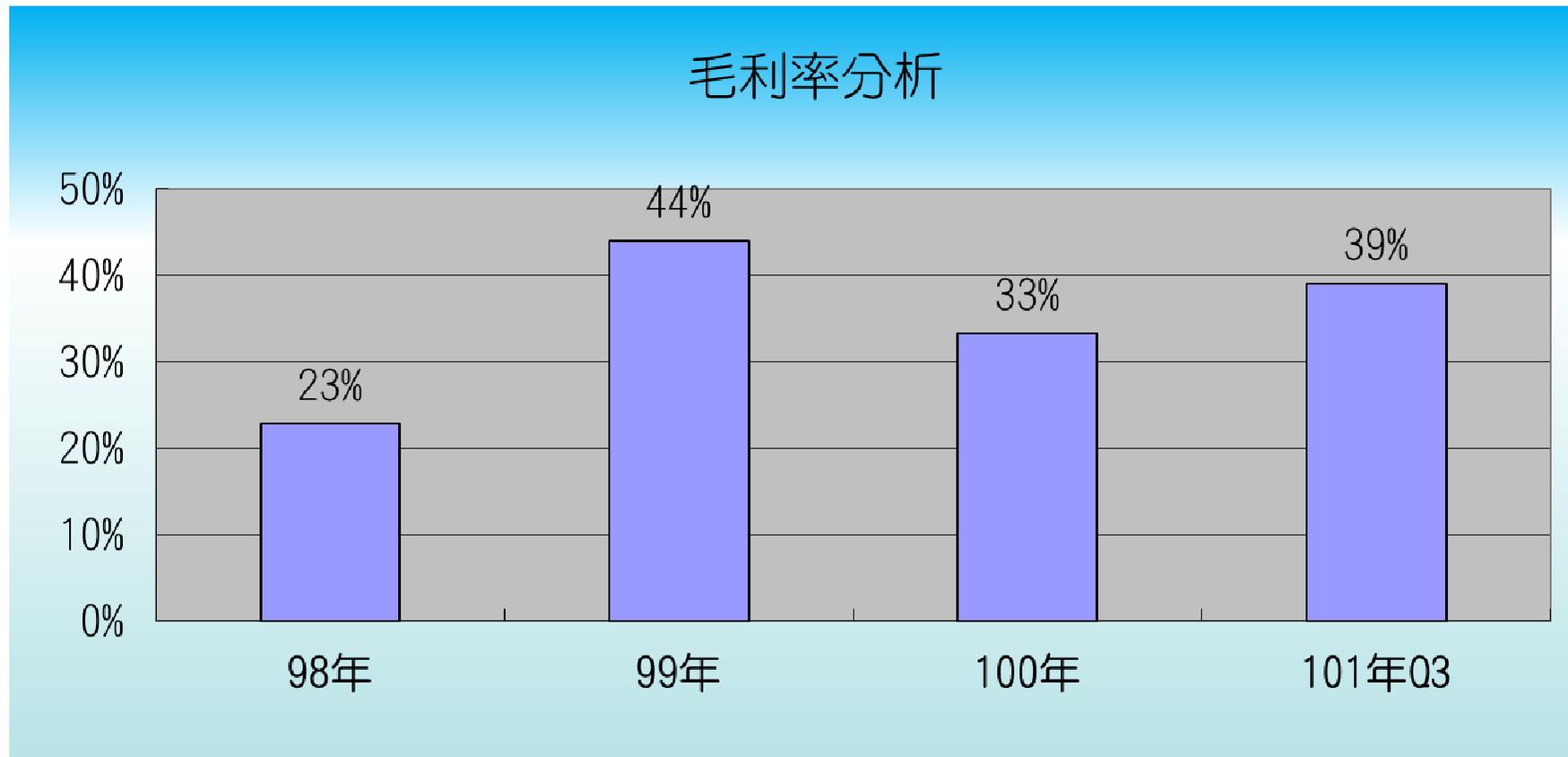


營收分析





毛利率分析





102在建個案及預計推案

單位:坪:萬元

	個案名稱	個案基地面積	公司預計總銷金額	開發進度
在建個案	天地昕	1,247	400,000	在建中
	細見(1)	420	100,000	在建中
	細見(2)	573	200,000	在建中
	小計	2,240	700,000	
預計推案	向上	1,020	250,000	銷售及開工準備中
	晴空樹No.1	2,796	600,000	請照中(總銷不含飯店)
	秀岡段	1,942	115,000	請照中
	晴空樹No.2	1,022	337,000	準備請照中
	小計	6,780	1,302,000	
	合計	9,020	2,002,000	



規劃中個案

單位:坪：萬元

個案名稱	使用分區	公司基地面積	預計總銷金額	預計開發進度
林口區	商業區	3,393	1,638,390	規劃整合
	住宅區	1,780	358,060	規劃整合
新莊區	住宅區	165	55,100	規劃整合
板橋區	住宅區	3,623	682,000	規劃整合
中和區	住宅區	519	216,000	規劃整合
台北市金泰段	娛樂區	467	379,000	規劃整合
台北市學府段	住宅區	-	115,000	都更計畫送審中
台北市天津街		-	55,000	規劃整合
合計		9,947	3,498,550	



庫存用地明細

單位:坪;萬元

個案名稱	使用分區	公司基地面積	市場參考行情
林口區	商業區	3,393	661,618
	住宅區	1,780	137,253
新莊區	住宅區	165	24,682
板橋區	住宅區	3,623	253,580
中和區	住宅區	519	77,890
台北市金泰段	娛樂區	467	150,000
合計		9,947	1,305,023



簡報內容

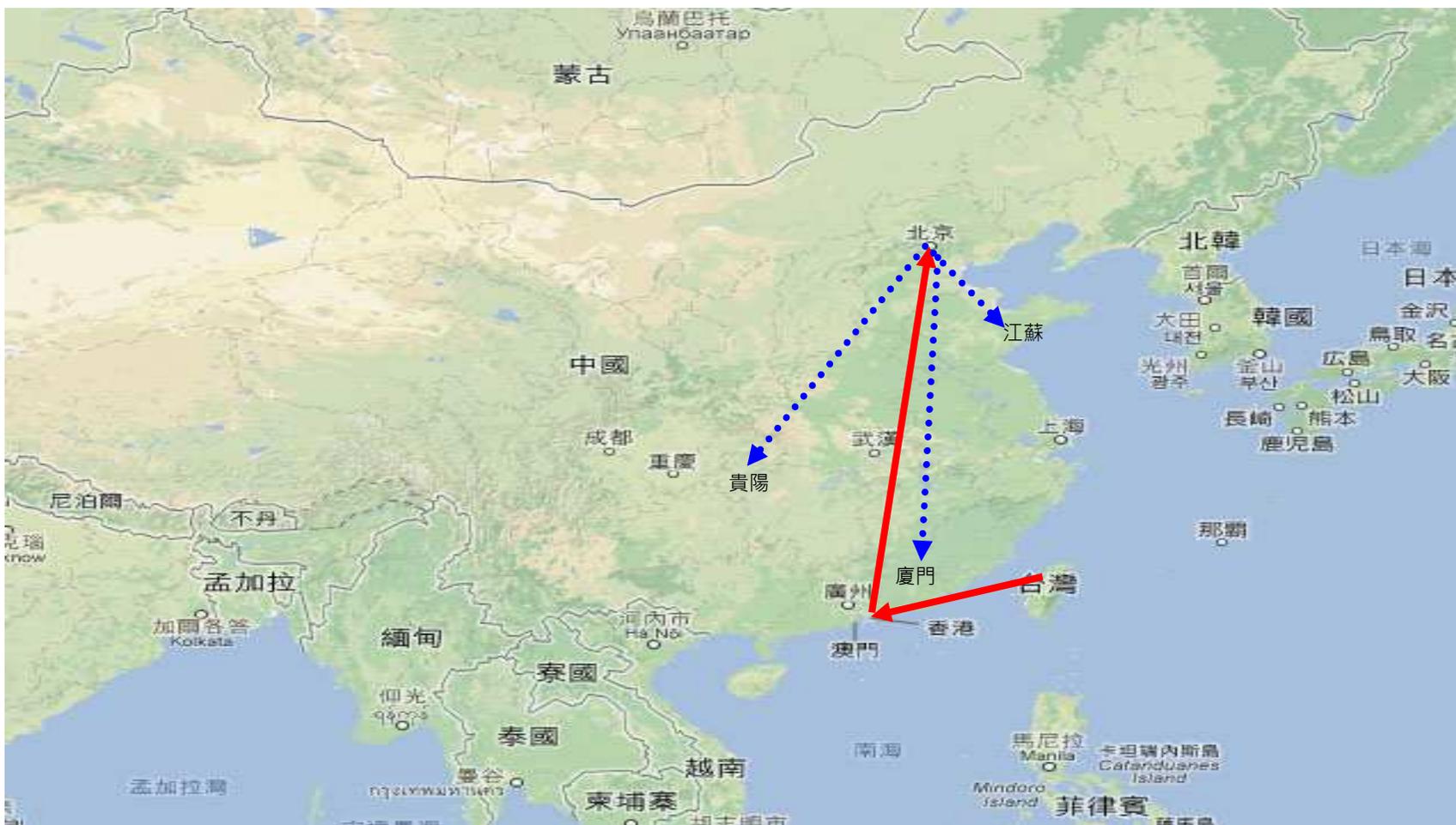
(一) 公司營運概況

(二) 大陸投資案

(三) 收益型開發案



亞昕大陸投資策略圖





2013大陸投資案-架構圖

亞昕國際開發股份有限公司

【臺灣】



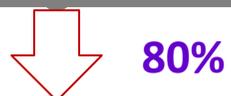
B.V.I. Muland
DEVELOPMENT Inc.

【B.V.I.】



Muland Investment
Holding Limited

【香港】



三河中和房地產開發有限公司

【大陸】

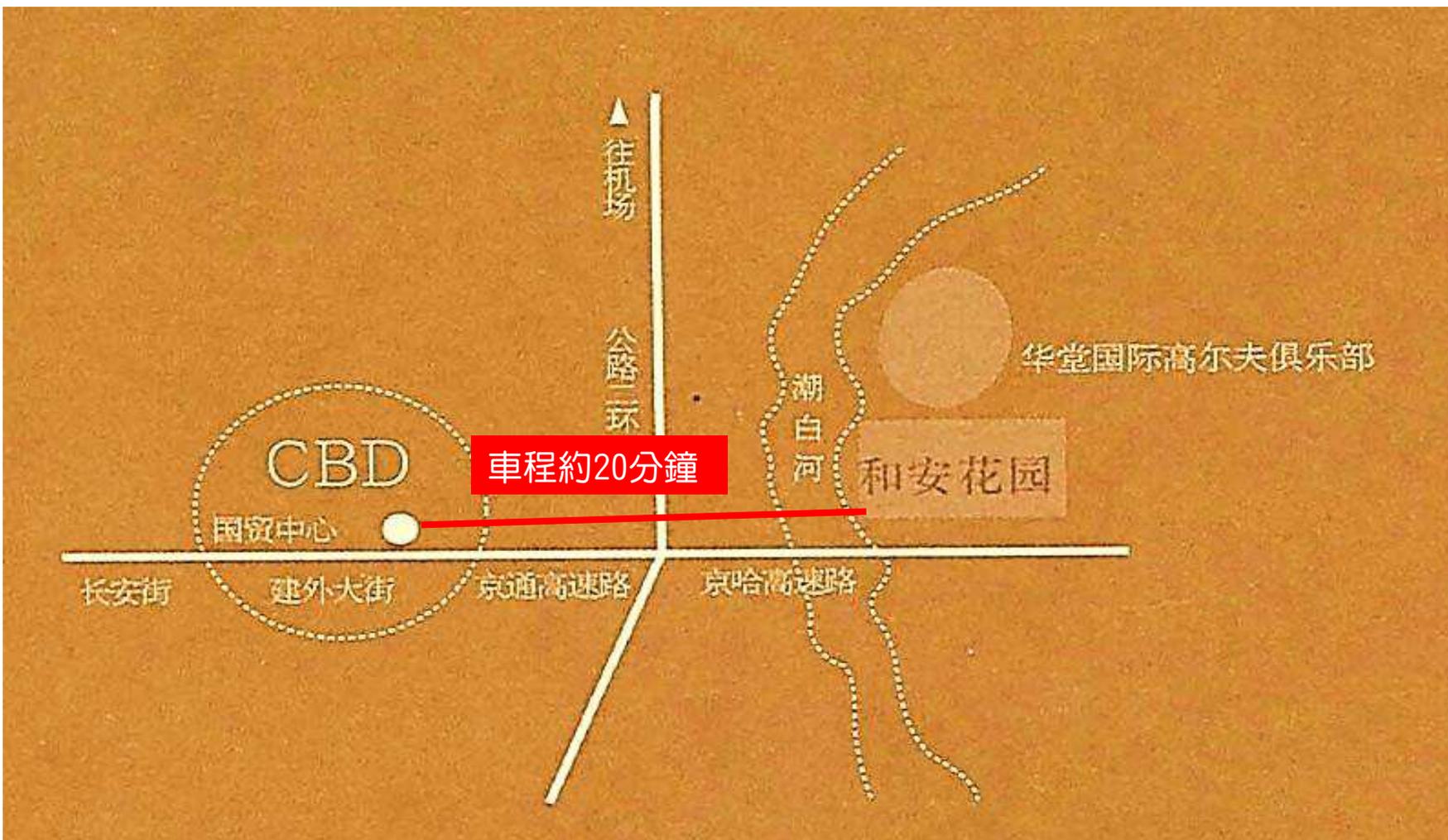


2013大陸投資案-標的

河北省三河市燕郊鎮-和安花園別墅



基地交通位置



優勢分析(1)

- 大面積綠化—

「真正的別墅」概念，吸引許多北京官員、外國人、特別是多國使節的關注及購買，成為名副其實的「國際居住區」。

- 別墅產品限建—
將具有增值抗跌與稀有性。





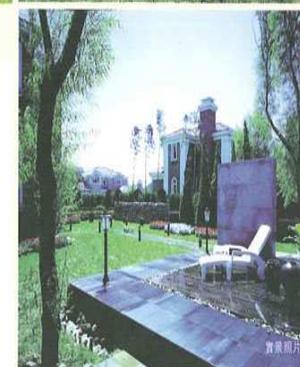
競爭優勢 (2)

地處潮白河東岸一

具水岸特色且呈聚財「弓內
彎抱」之勢，對高層客源
具有理想地理之號召力。

交通基礎設施快速一

推進輕軌建設，加快進京環
快高速公路網之建設。



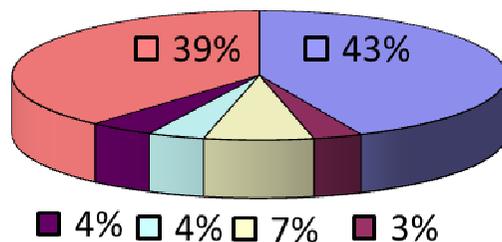


主要不動產資源配置

• 和安花園19套別墅	RMB	97,350,000元
• 和安花園 8套公寓	RMB	7,170,000元
• 司保樓	RMB	16,100,000元
• 行政中心	RMB	8,300,000元
• 會議中心	RMB	9,500,000元
• G區土地	RMB	86,530,000元
• 合 計	RMB	224,950,000元

資料來源：戴德梁行

資產配置圖



- 和安花園19套別墅
- 和安花園 8套公寓
- 司保樓
- 行政中心
- 會議中心
- G區土地



G 區土地-預期開發效益

規劃樓地板面積	61,500平方米
預計售價 (人民幣)	12,000/平方米
預計造價 (人民幣)	4,500/平方米
預計總銷 (人民幣)	73,800萬元





簡報內容

(一) 公司營運概況

(二) 大陸投資案

(三) 收益型開發案

收益型開發案

亞昕老爺國際大飯店

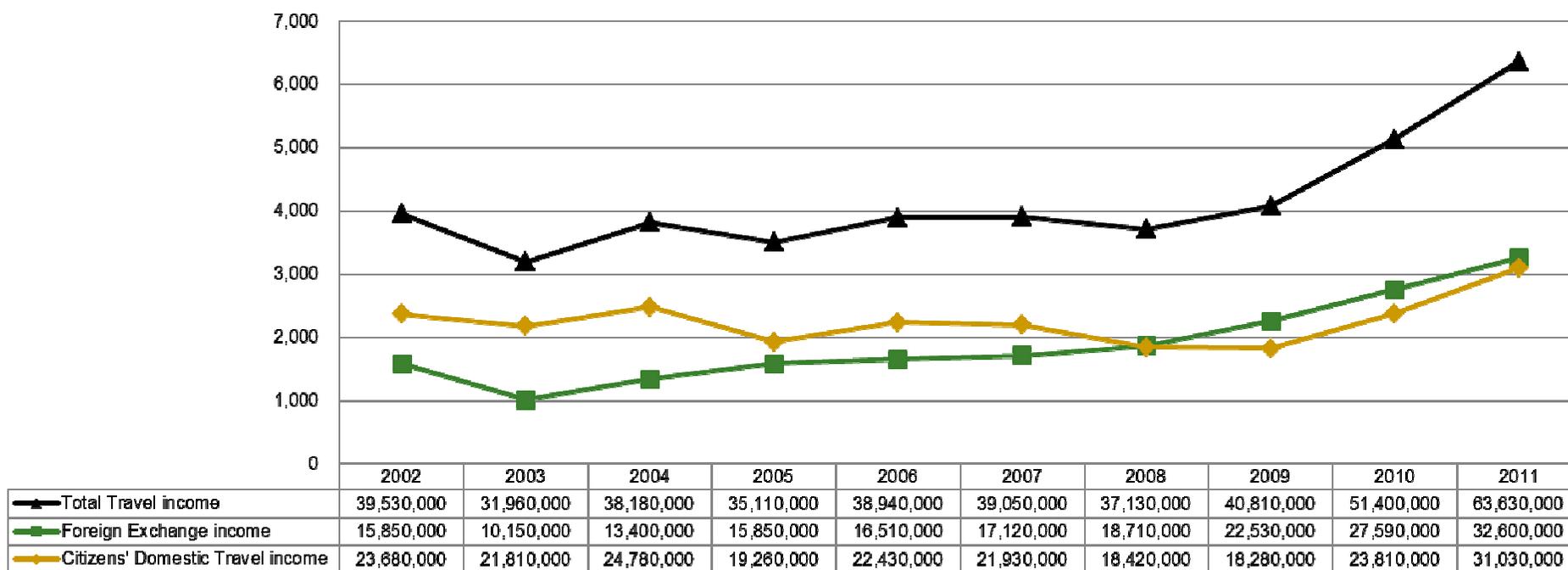


基地位置：林口區文化三路與八德路(捷運A9站)

台灣市場概要分析(1)

* 近十年觀光外匯收入及國內旅遊收入變化

單位：萬元

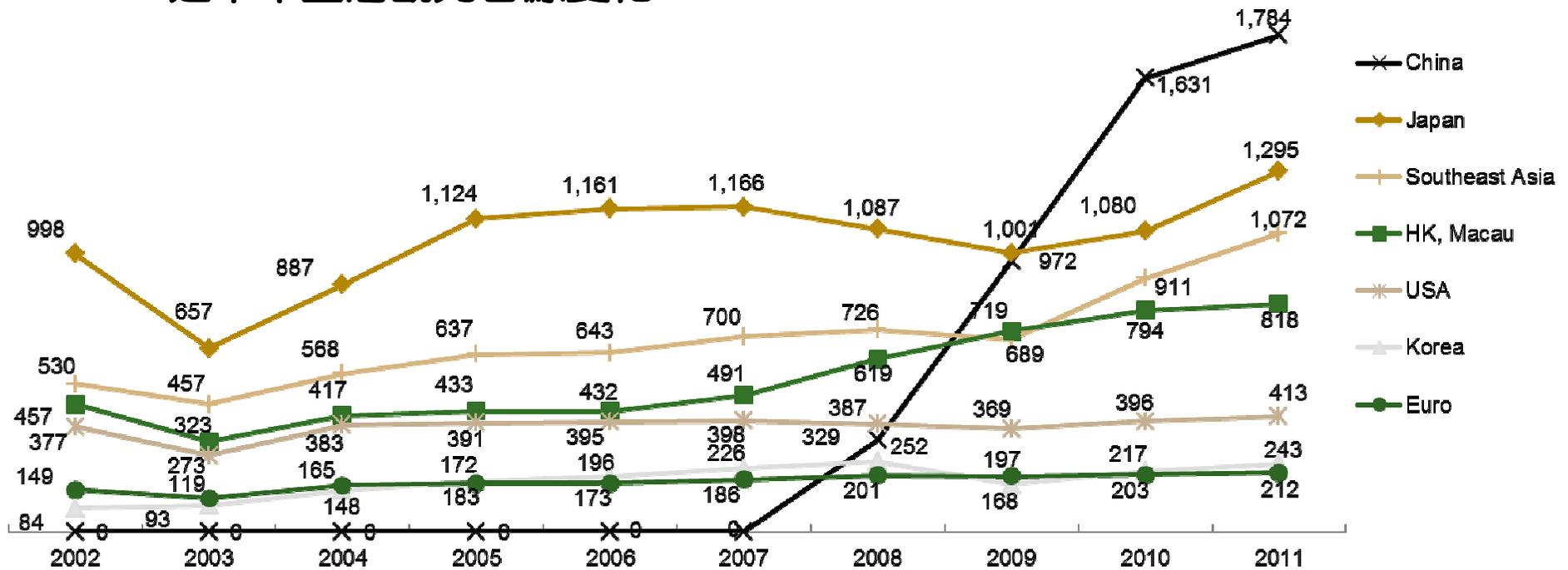


由表中可以看出，觀光旅遊總收入在近幾年來持續成長，不論國內旅遊人口或是觀光客市場都蓬勃發展。

台灣市場概要分析(2)

單位：千人

* 近十年臺灣觀光客源變化



從上表一可以看出目前臺灣主要觀光客源是以亞洲為主，成長最大的是中國市場，其他國家像日本、新加坡、港澳等市場成長也相當不錯。



林口區-市場分析

- **機場捷運的開通**
可帶來外地客、機場過境客
- **地利之便**
近台北市區、桃園國際機場
- **飯店數量不足**
林口地區未有國際觀光旅館
- **餐廳及宴會廳不足**
缺乏飯店等級之服務及硬體設施，在地居民須前往台北。
- **客源**
在觀光局提供的資料顯示，大桃園地區含林口住房需求級平均房價是逐年升高。



飯店目標客群

客房目標客群：



餐廳目標客群：





飯店經營團隊

經營團隊 - 老爺大酒店集團

- 目前旗下共有九間飯店

台北老爺、知本老爺、新竹老爺、礁溪老爺、老爺商務、模里西斯、尼加拉瓜、帛琉老爺、西貢老爺

- 第一家經營管理合作模式

亞昕老爺大酒店

- 未來藍圖

於經營、收益穩定後，適時拓展據點



飯店設計團隊

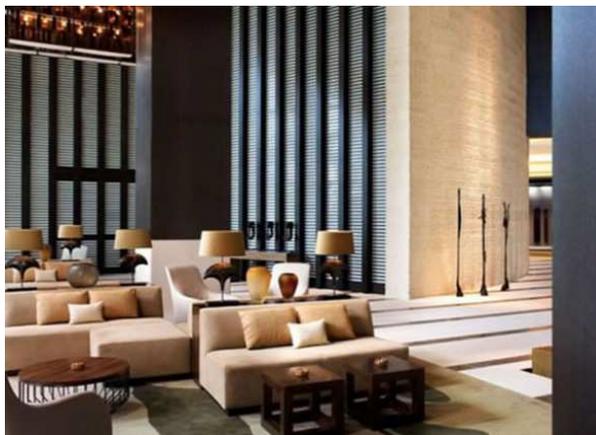
- **戴育澤建築師**
日月涵碧樓、日月千禧大酒店
- **LDP燈光設計師**
雪梨歌劇院
- **李瑋珉設計師**
喜瑞飯店、捷絲旅旅店、北投楓漾溫泉飯店
- **杜文正設計師（總統套房）**
首席空間設計大師
- **正宜機電設計**
W hotel、礁溪老爺大酒店





空間規劃

- 165間客房
- 中餐廳
- 西餐廳
- 宴會廳
- 會議廳
- SPA區
- 泳池



參考示意圖



預計效益

年營業額
預估2億

年成長率
3%~5%



敬請指教

亞昕國際開發股份有限公司

台北市松山區敦化南路一段25號12樓

TEL:02-2578-9393(代表號)

FAX:02-2578-5549