



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

公司營運概況



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

3,647,134仟元

上櫃日期
OTC Listed Date

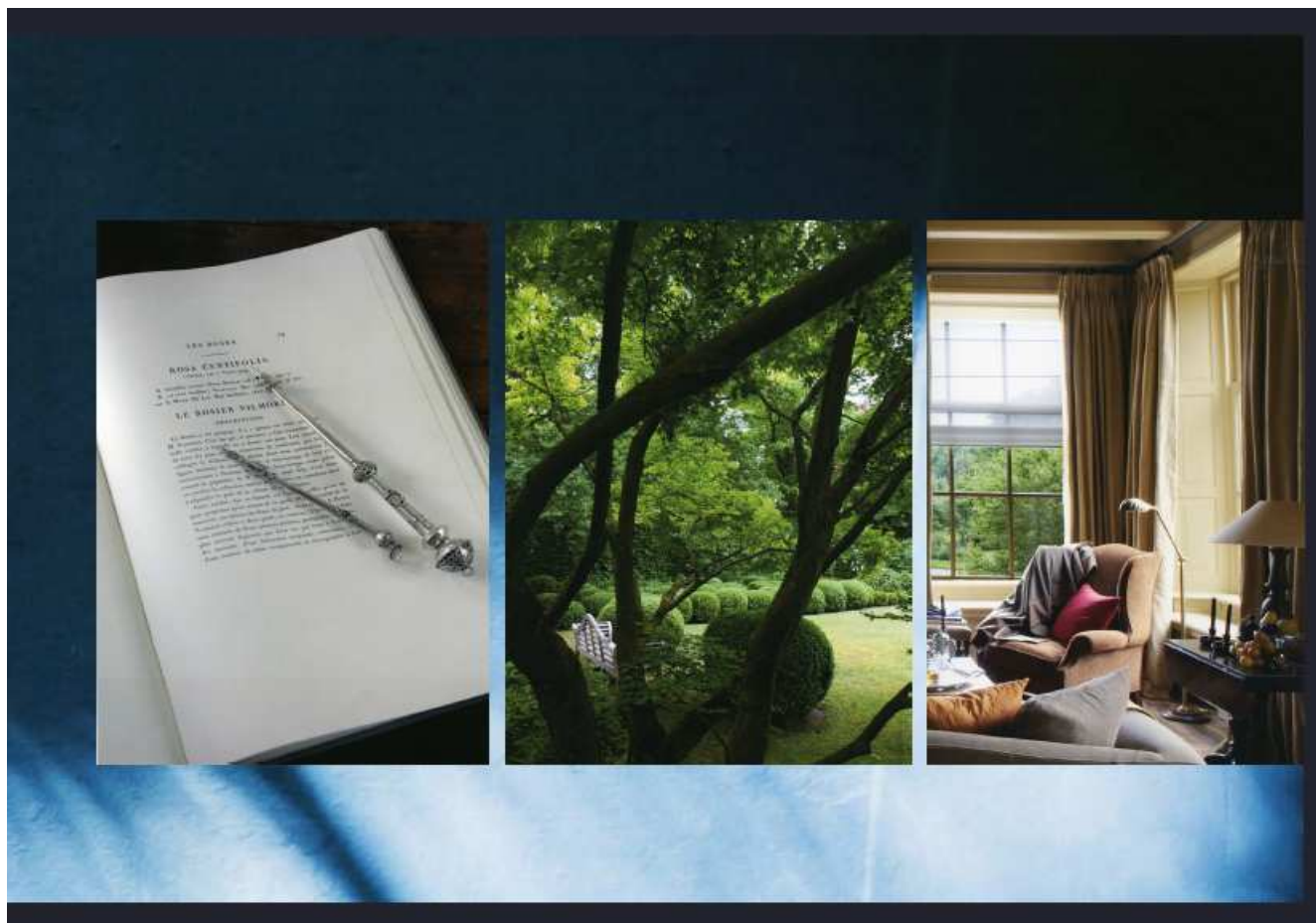
中華民國92年4月

地址
Address

台北市敦化南路一段25號12樓



亞昕藍圖-創新

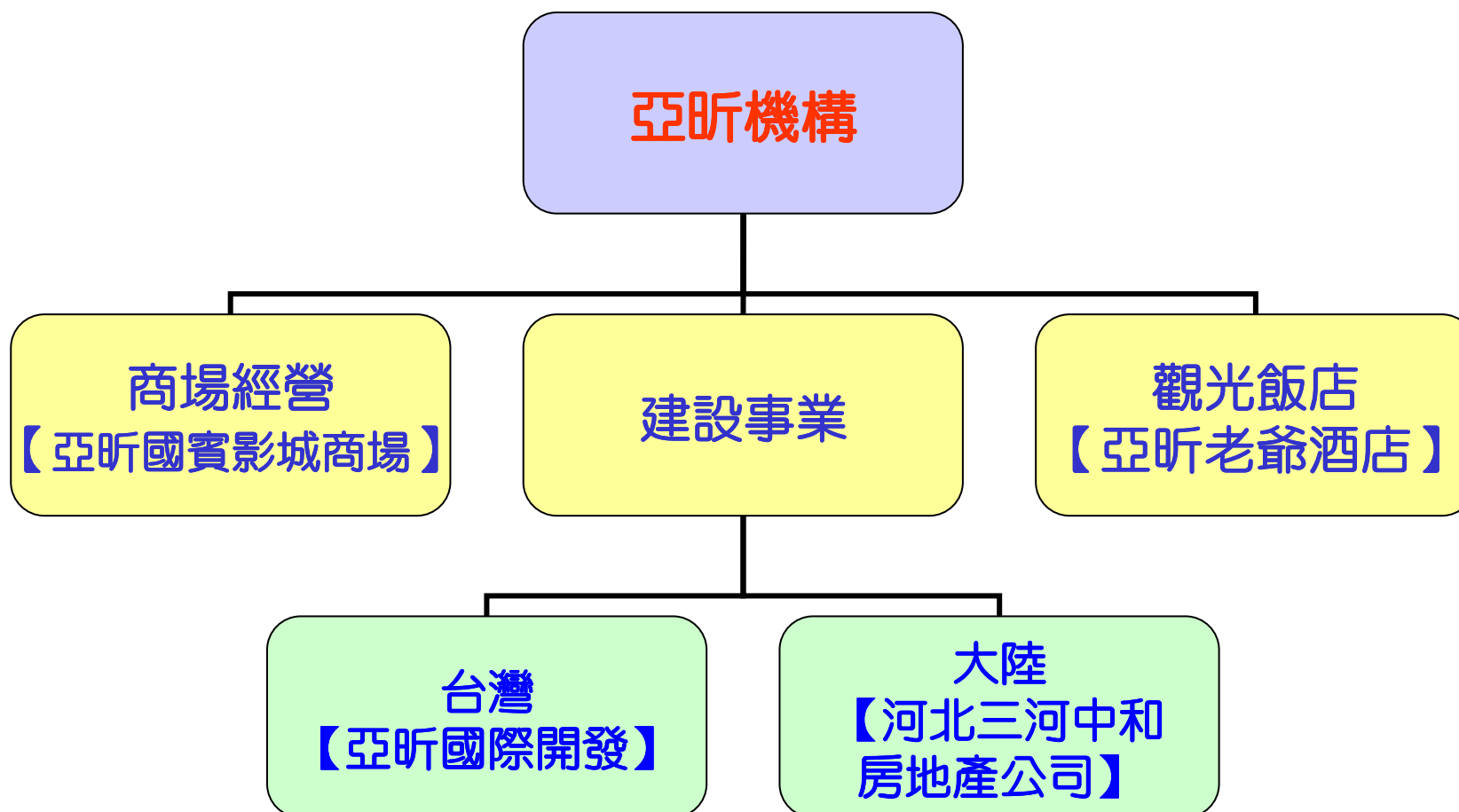


亞昕機構重要紀事

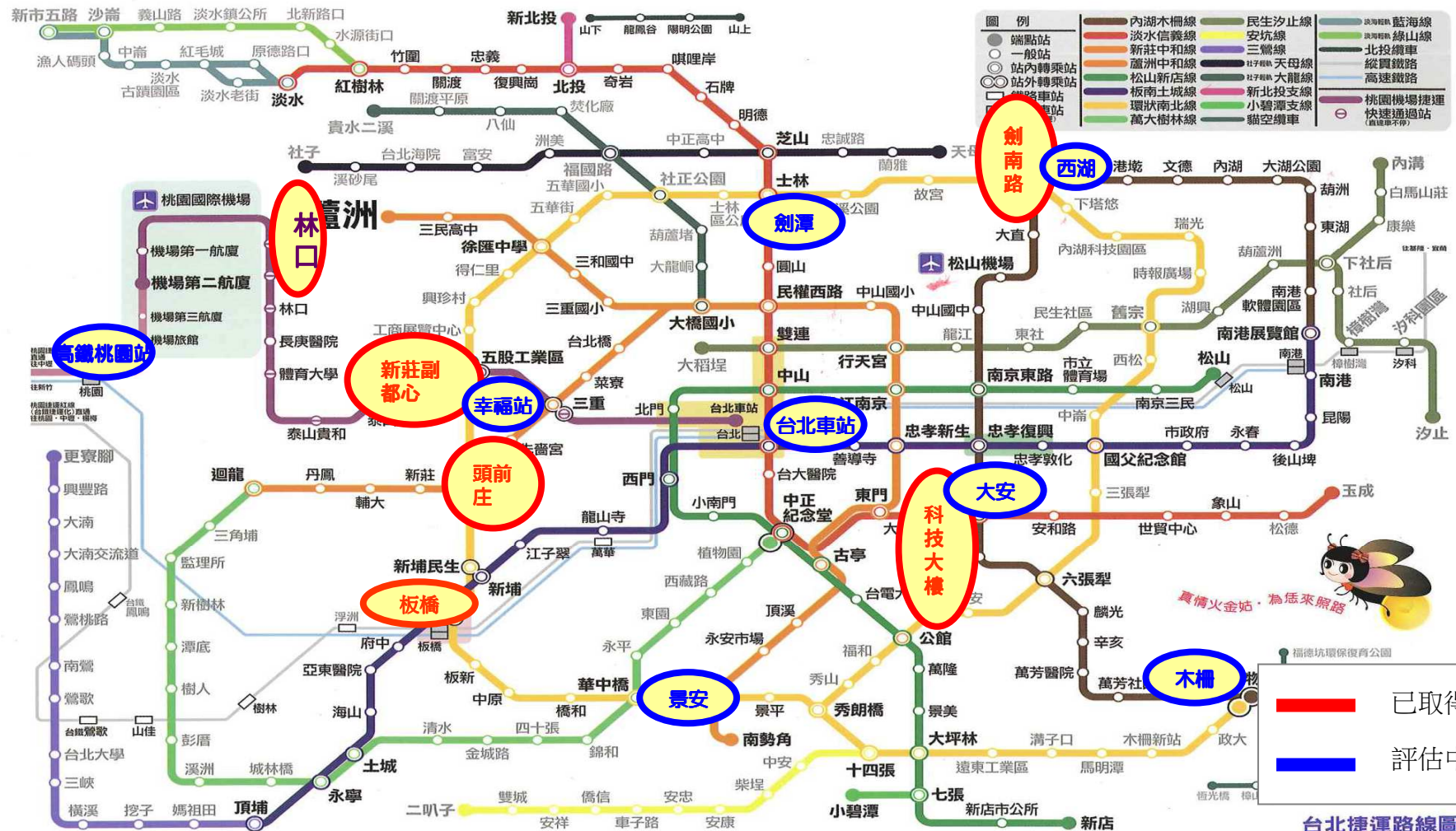
1995年	公司設立（捷鴻資訊股份有限公司）
2003年	4月24日於櫃檯買賣中心掛牌交易
2005年	・購置在建個案林口區『亞昕101』
	・推出林口區『米蘭小鎮』建案
2007年	・推出林口區『水明漾』建案、『奇瓦頌』建案
2009年	公司更名為「亞昕國際開發股份有限公司」
2010年	・推出台北市『餘白』建案
	・推出林口區『日向』建案
	・推出新莊區『平方』建案
2011年	・推出新莊區『細見I期』建案
2012年	與亞昕開發股份有限公司完成股份轉換
	・推出新莊區『細見II期』建案
2013年	・投審會核准間接投資大陸，間接取得河北三河中和房地產公司股權
	・推出新莊『向上』建案
	・推出林口『晴空樹』建案
	・與國賓影城簽訂租賃合約
	・合併亞昕開發股份有限公司



亞昕企業版圖

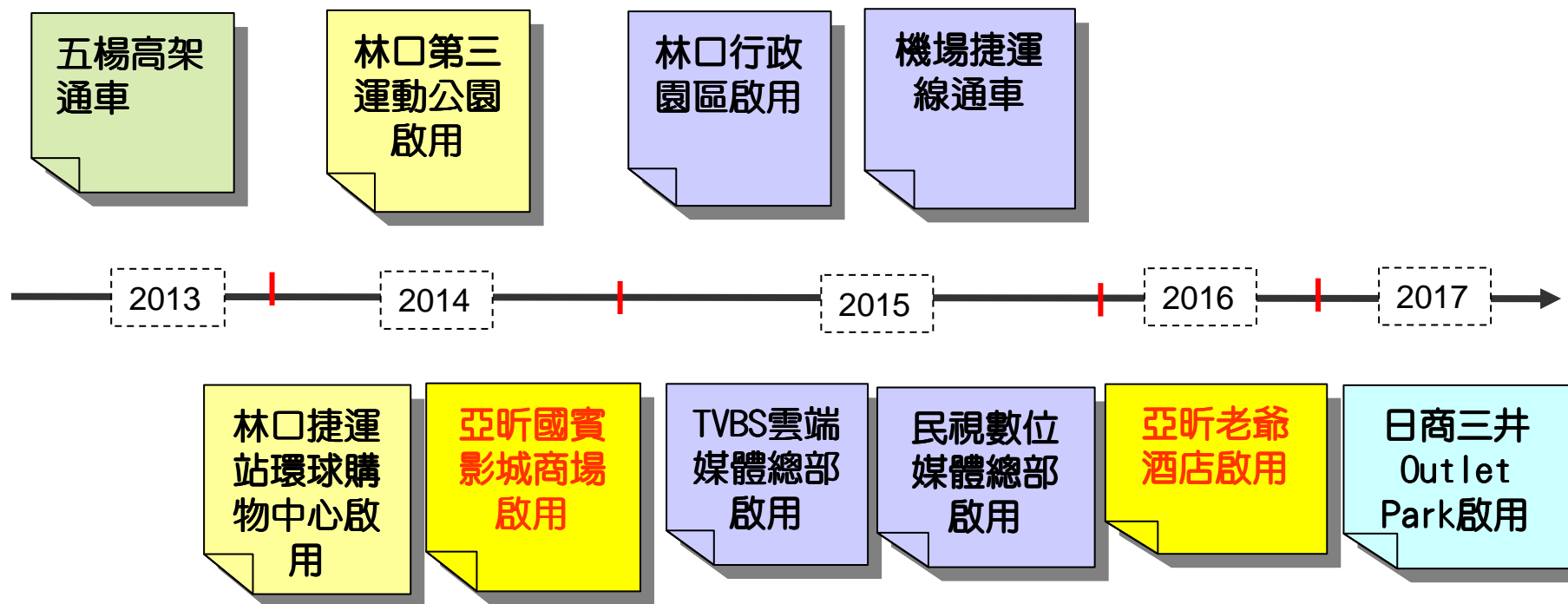


營建推案分佈區域-台北市、新北市



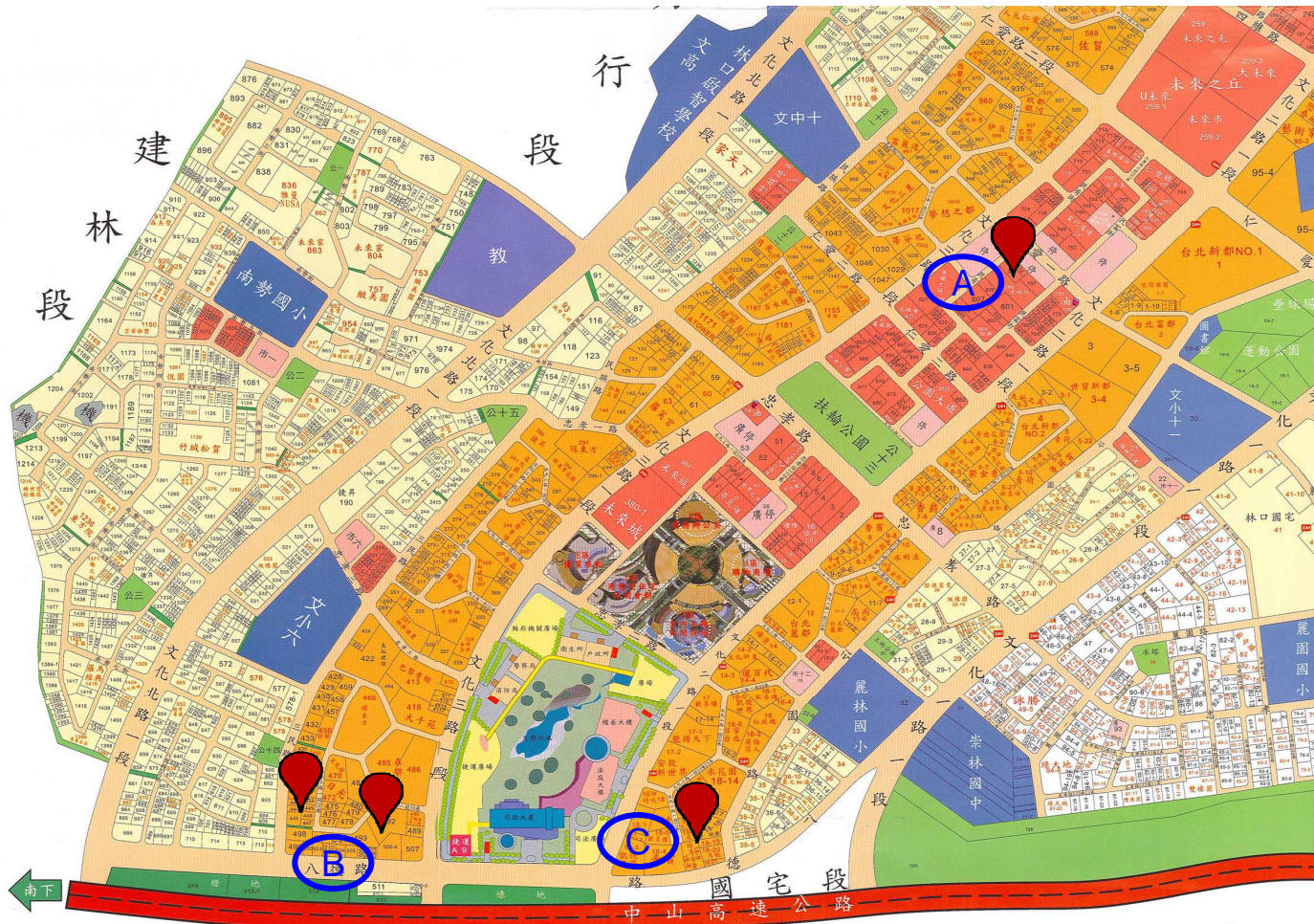


林口十大建設





主要推案區域-林口區



A 天地昕



B 晴空樹
(I、II期)



C 日向





主要推案區域-新莊區



A 細見1



B 細見2



C 平方



D 向上





收益型開發案(1)

亞昕國賓影城商場



基地位置：林口區忠孝路(扶輪公園旁)



林口商圈條件分析

- 1.消費市場胃納需求已到位(新移民+原居住戶)
⇒ 大林口區之總人口數將近23萬人，符合建構一消費性商業空間之條件。
【資料來源：新北市政府主計處及林口區戶政事務所】
2. 重大公共工程將陸續完工(機場捷運 / 新北市影視城 / 日商三井Outlet)
3. 新北市各大新重劃區之中，市場能見度最高
4. 現代主題性商業空間的不足
5. 餐飲休閒娛樂機能的匱乏。



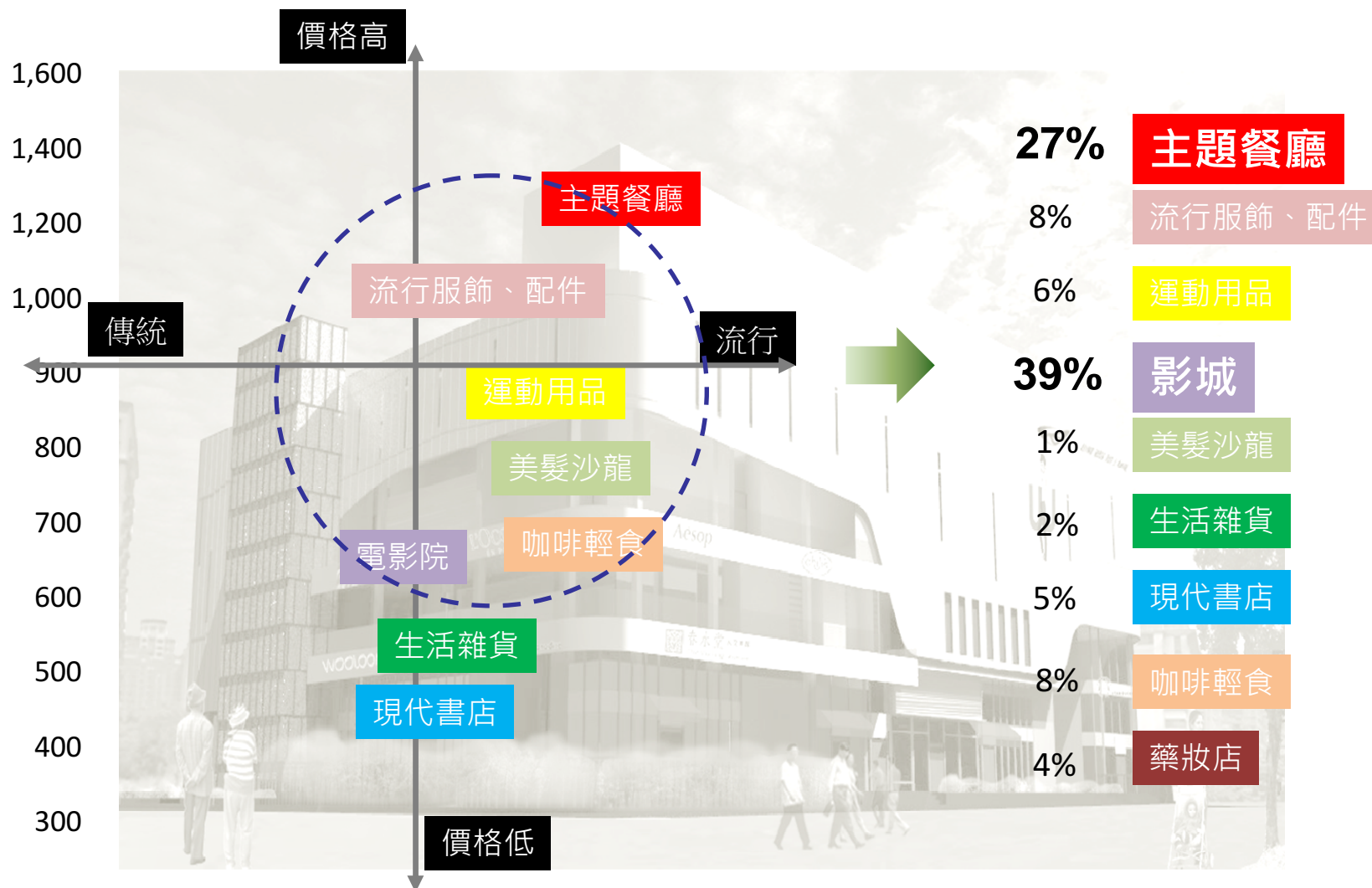
亞昕國賓影城商場優勢分析

1. 以『社區定位』為發展主軸，以『林口人的後花園』為出發點，提供生活美學的體驗空間。
2. 大林口區域第一個現代化商業空間。
3. 國賓影城進駐提高市場聚焦與品牌關注，將是來客保障。





亞昕國賓影城商場商品組合分析



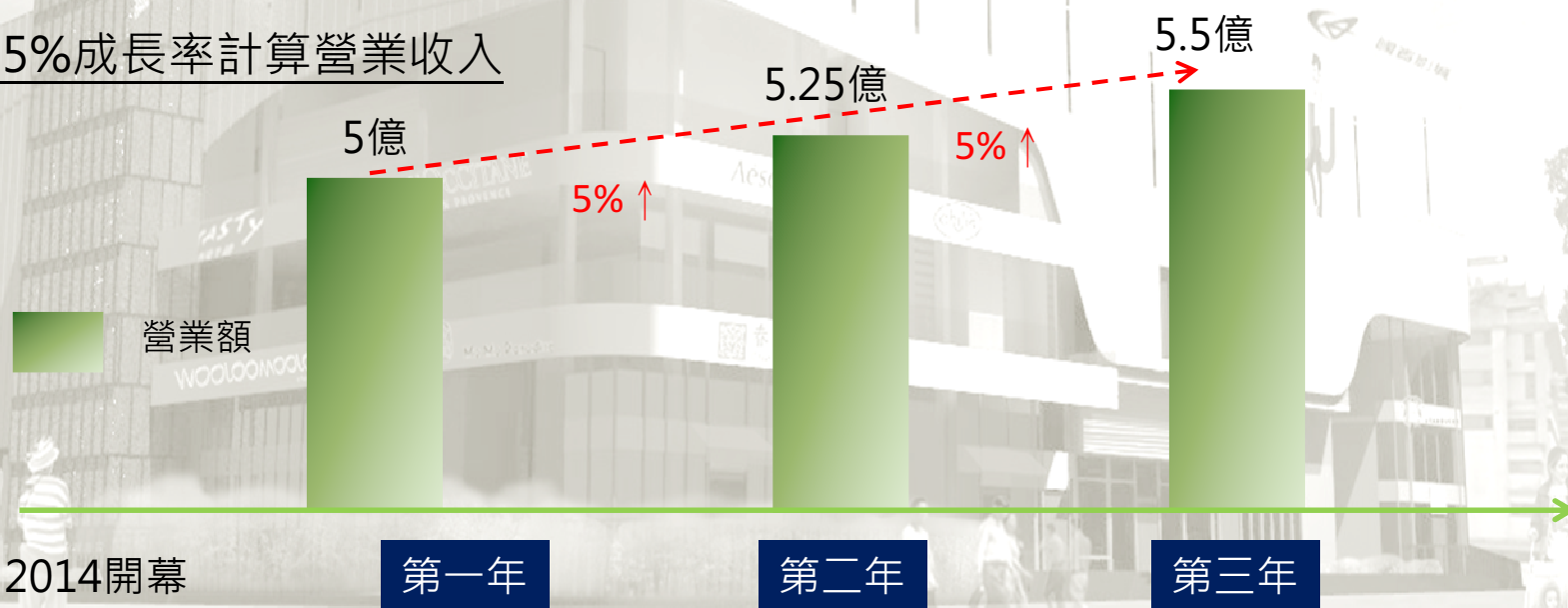


亞昕國賓影城商場財務試算預估

2014 年正式開幕營運

預估商場 年度營業額
約5億

每年5%成長率計算營業收入





收益型開發案(2)

亞昕老爺酒店



基地位置：林口區文化三路與八德路(捷運A9站)



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。

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





飯店目標客群

客房目標客群：



餐廳目標客群：





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%





亞昕推案計劃

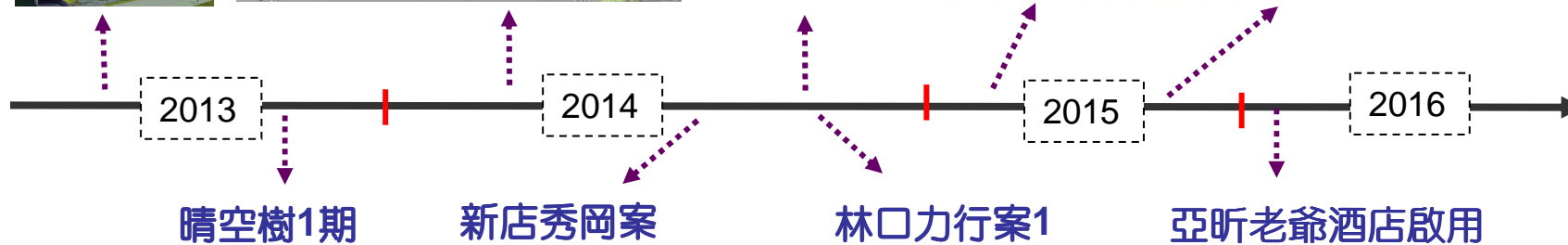
向上案

亞昕國賓影城商場開業

晴空樹2期

板橋國光段案

林口力行案2



晴空樹1期

新店秀岡案

林口力行案1

亞昕老爺酒店啟用





102年在建個案及預計推案

單位:坪:仟元

	個案名稱	個案基地面積	公司預計總銷金額	開發進度
在建案	林口天地昕	1,247	4,000,000	在建中
	新莊細見(1)	420	1,000,000	102.08取得使照
	新莊細見(2)	573	2,000,000	在建中
	新莊向上	1,020	2,600,000	在建中
	林口晴空樹1	2,796	6,000,000	開工準備中
	小計	6,056	15,600,000	
預計案	新店秀岡段	1,942	1,150,000	請照中
	林口晴空樹2	1,022	3,370,000	準備請照中
	林口力行案1	760	4,700,000	準備請照中
	林口力行案2	1,088	5,700,000	準備請照中
	小計	4,812	14,920,000	
	合計	10,868	30,520,000	



規劃中個案

單位：坪；仟元

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	723	2,981,900	規劃整合
	住宅區	1,472	1,628,190	規劃整合
新莊區	住宅區	165	551,030	規劃整合
板橋區	住宅區	4,150	5,749,140	規劃整合
中和區	住宅區	504	2,013,700	規劃整合
台北市金泰段	娛樂區	467	3,791,160	規劃整合
台北市學府段	住宅區	120	1,149,040	都更計畫送審中
合計		7,601	17,864,160	



營建用地明細

單位:坪；仟元

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	723	1, 288, 580
	住宅區	1, 472	1, 077, 160
新莊區	住宅區	165	246, 820
板橋區	住宅區	4, 150	8, 022, 400
中和區	住宅區	504	755, 420
台北市金泰段	娛樂區	467	1, 634, 840
台北市學府段	住宅區	120	420, 120
合計		7, 601	13, 445, 340

簡報內容

在建個案介紹

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、日本及海峽樓頂尖團隊

至情至性，打造集藝術之大成的絕美建築

林口新中心，首座集約化建築團隊

誠實樓致規劃的地標鉅作

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	1,247 坪
樓地板面積	15,000坪
戶數	122戶
建築樓層	28F
預計完工日	103.09
預計總銷	40億元
銷售率	80%
得獎記錄	2011年國家建築金質獎、中華建築金石獎



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
樓地板面積	2,291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	80%
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
樓地板面積	3, 873坪
戶數	58戶
建築樓層	21F
預計完工日	103. 09
預計總銷	20億元
銷售率	50%



在建個案

| 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
樓地板面積	7,253坪
戶數	94戶
建築樓層	24F
預計完工日	104.06
預計總銷	約26億元
銷售率	100%

在建個案

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
樓地板面積	24, 513坪
戶數	312戶
建築樓層	33F
公開推案日	102. 09
預計總銷	60億元(不含飯店30億)
銷售率	97%

簡報內容

大陸投資案





亞昕大陸投資架構

亞昕國際開發股份有限公司



B. V. I Muland Development Inc.



Muland Investment Holding Limited



三河中和房地產開發有限公司



102大陸投資案-標的

河北省三河市燕郊鎮-和安花園別墅

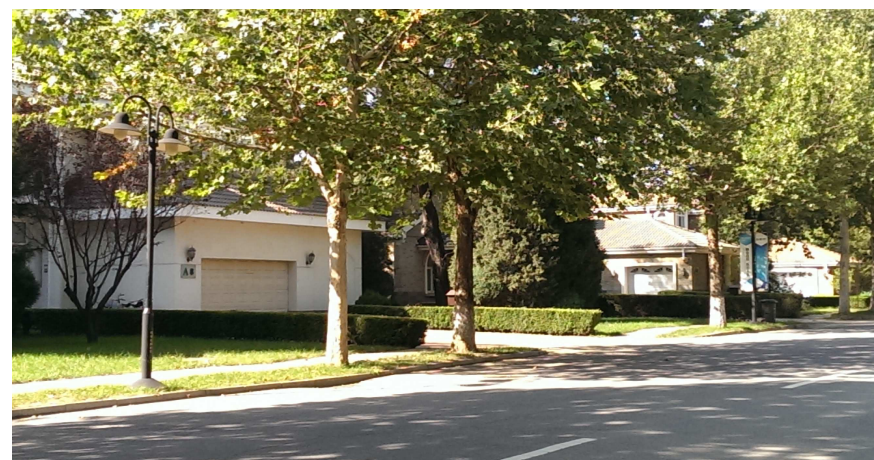


基地交通位置



優勢分析(1)

- 大面積綠化－
「真正的綠建築」概念
- 別墅產品限建－
將具有增值抗跌與稀有性。



競爭優勢 (2)

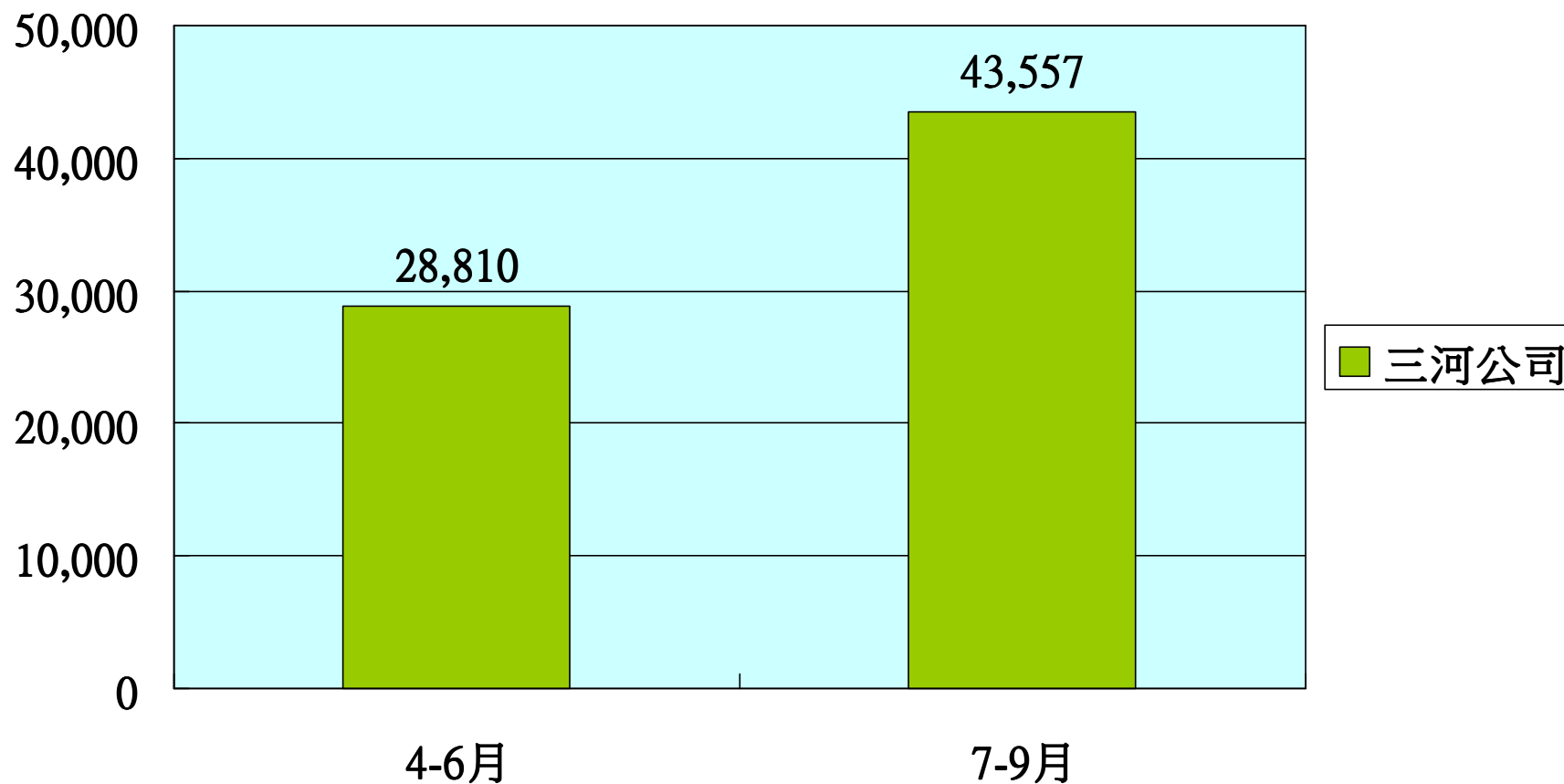
- 地處潮白河畔一
具水岸特色且呈聚財「弓
內彎抱」之勢
- 交通基礎設施快速一
輕軌建設規劃，加快進京
環快高速公路網之建設。





大陸子公司102年營收分析

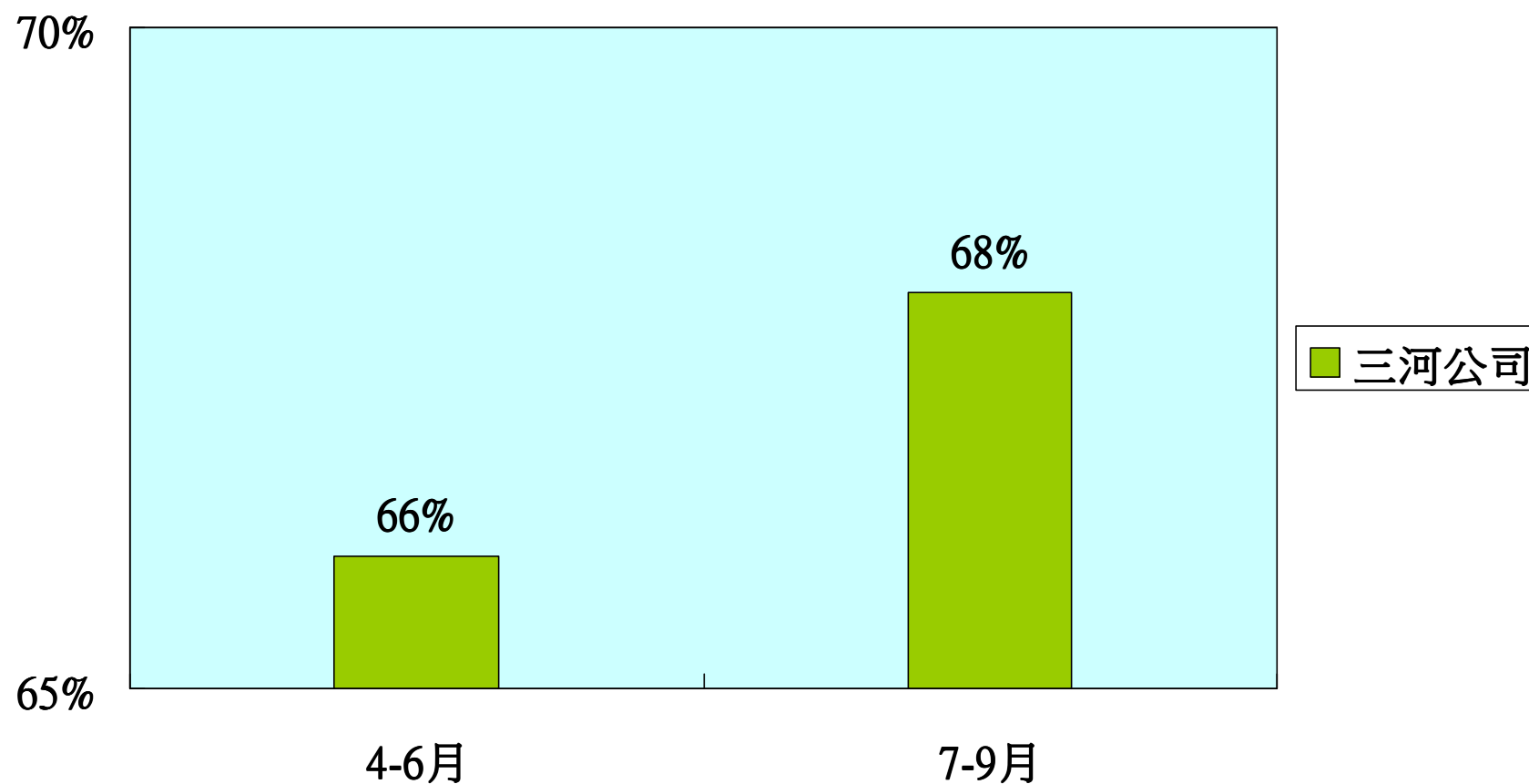
單位:人民幣仟元





大陸子公司102年毛利率分析

單位:%





G 區土地-預期開發效益

單位:人民幣



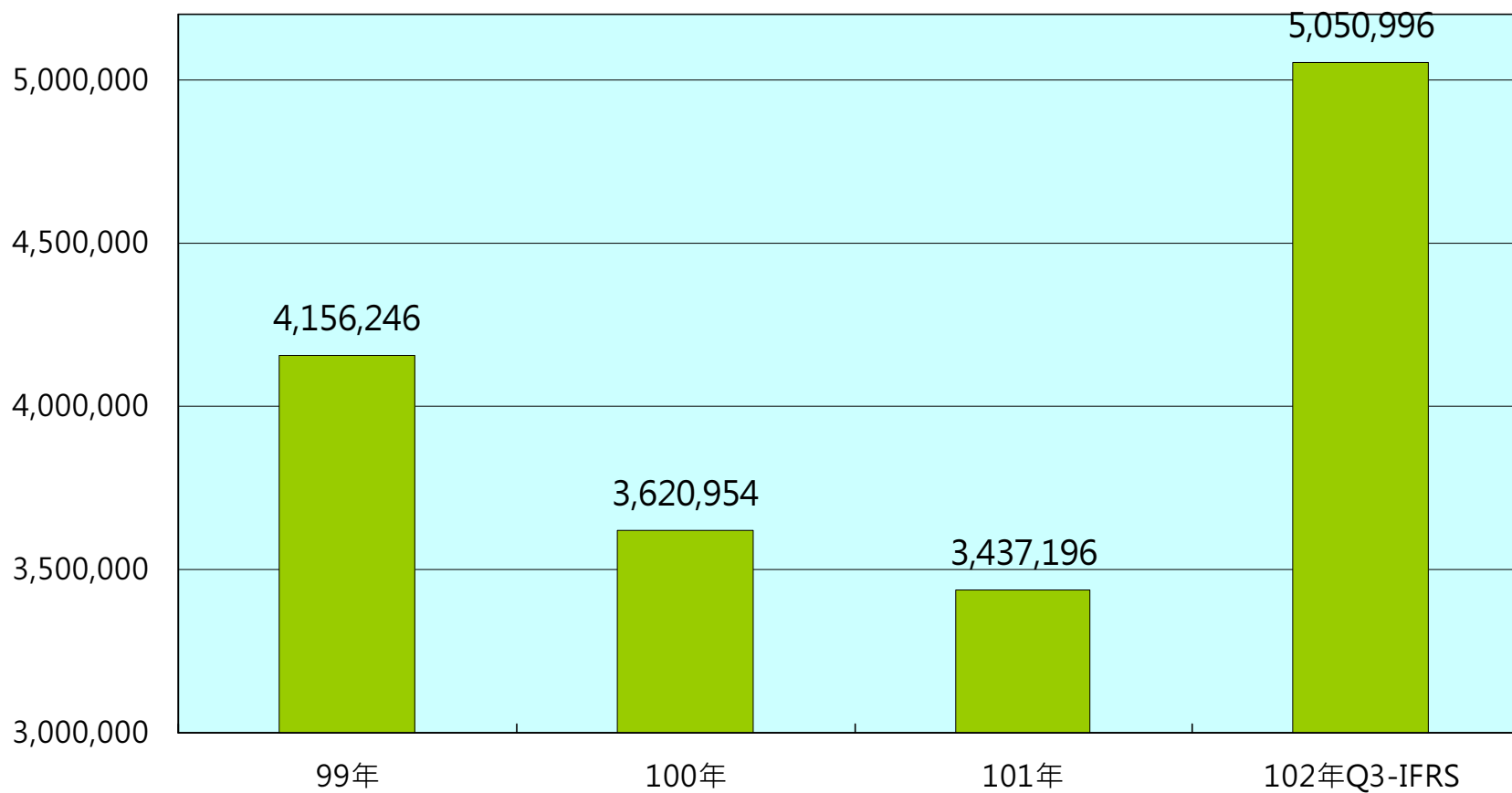
規劃樓地板面積	43, 580平方米
預計建築樓層	23層
預計戶數	298戶
預計售價	16, 000/平方米
預計造價	6, 000/平方米
預計總銷	70, 000萬元

簡報內容

營收與財務概況

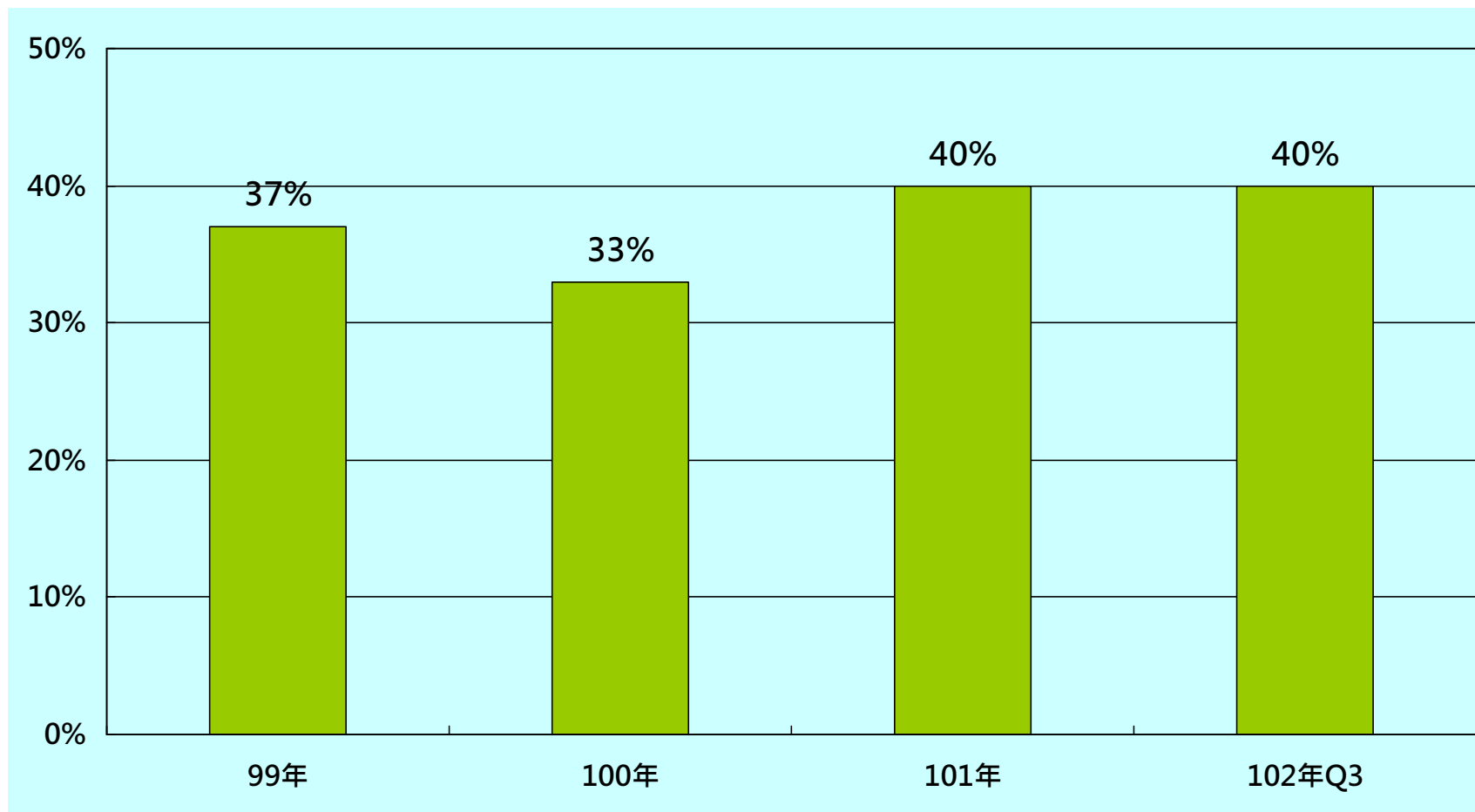
營收分析

單位:新台幣仟元



毛利率分析

單位: %



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