

第二章、團隊籌組計畫

2-1、申請人簡介（即最優申請人，以下同）

2-2、興建營運團隊計畫

2-3、申請人及協力廠商相關實績說明

2-4、興建營運公司籌組計畫

2-5、協力廠商意願書

2-1、申請人簡介（即最優申請人，以下同）

2-1-1、登記事項

一、公司執照所載事項（營利事業登記內容）

申請人名稱	富邦建設股份有限公司
實收資本額	新台幣貳拾柒億參仟壹佰參拾捌萬壹仟陸佰玖拾元整。
負責人	蔡明忠
營業所在地	臺北市大安區仁愛路4段258號8樓
核准設立日期	1978年3月20日
公司統一編號	36525711

二、主要營業項目

- 1、委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租、出售業務
- 2、室內裝潢設計及承攬業務
- 3、土地及其定著物之鑑定顧問及土木工程管理之分析諮詢顧問業務

2-1-2、財務概況

單位：仟元

年度 / 項目	2005	2006	2007
負債合計	3,362,977	5,724,619	5,260,880
淨值（業主權益）	4,357,738	4,596,092	4,889,315
流動資產	3,340,676	8,439,714	7,334,963
流動負債	2,274,361	5,667,886	5,219,375
公司資本額	2,731,382	2,731,382	2,731,382

富邦建設主要營業項目及最近三年營收概況：

單位：仟元

年度 / 項目	2005	2006	2007
土地出售收入	1,738,302	2,034,609	3,673,323
房屋出售收入	416,342	667,652	1,314,957
工程技術服務收入	14,507	17,950	34,198
房屋出租收入	140,048	138,010	59,351
合計	2,309,200	2,858,221	5,081,829

富邦建設2007年營收51億元，且與富邦建經、富邦物業組織整合為富邦不動產事業群，降低50%人事成本，在《天下雜誌》服務業五百大營收成長率排行第13，獲利率5.82%。



福安紀念館

信義富邦

富邦金融中心

2-1-3、公司簡述

富邦建設成立於1978年，實收資本額為27億3仟萬元，歷年建築總數：

- 住宅：3,614戶（122,598坪）
- 商用不動產：29棟（56,975坪）。

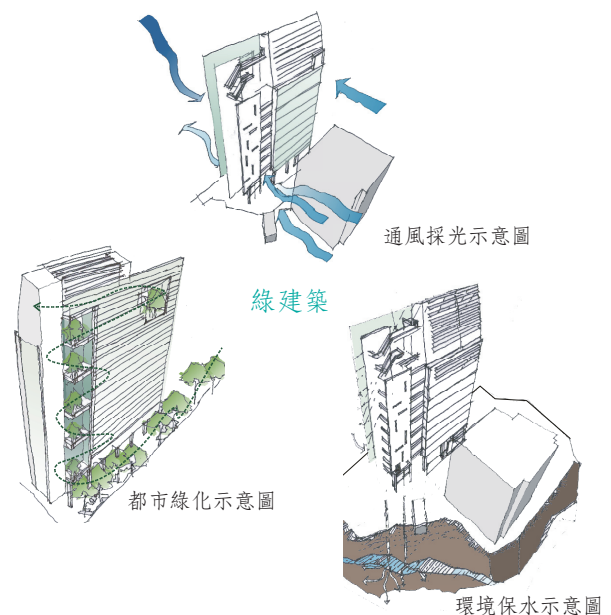
多年來除本身秉持專業創新精神，積極追求成長外，更與集團完整的金融體系相輔相成，因而在建築業界奠定完整紮實基礎。

以綠建築理念作為企業核心價值

富邦建設以「環保、科技、安全」作為21世紀永續經營的承諾，陸續針對節能、省水、減廢、衛生、健康、環保等六大功能的環保指標規劃並建設永續建築系列。辦公大樓的個案有富邦金融中心、人壽大樓、南京東路大樓及杭州南路大樓等，集合式住宅個案有信義富邦與天母富邦個案。其中，富邦福安紀念館更是綜合以上各個案機能的標竿工程。

面對未來地球資源的限制及省能環保的全球化潮流，包括行政院、經建會、環保署等相關單位，已於2005年3月份明令將「綠建築」列入重點執行政策。綜觀目前國內各建築事業群，富邦建設不僅為「綠建築」之先驅，對綠建築之發展與研究亦不遺餘力。

在邁向二十一世紀之際，富邦建設將加速蛻變為一專業經理人公司，並加強結合富邦集團資源，展現完整實力，除建設可長久保值的精緻化頂級產品，如高級住宅、商用不動產、休閒不動產等大型個案外，亦將積極投入國家建設、公共工程、及社區總體營造規劃等，為提昇民眾生活品質而努力。



通風採光示意圖

綠建築

都市綠化示意圖

環境保水示意圖



大衛營

天母富邦II

經營理念



誠信	富邦以誠摯的心，體貼客戶，以信實的態度，推展業務，崇法務實，善盡社會責任
親切	富邦同仁以熱忱服務與專業素養，秉持"敬重客戶、服務第一"的一貫原則，積極滿足顧客需求。
專業	富邦專業敬業的團隊，專注投入服務行列，提供房地產相關諮詢，協助客戶理財。
創新	富邦創新的精神，不斷的研發改進，以多元化的商品、貼心的服務，提供優質的居住環境。

2-1-4、重要大事記

一、富邦對建築轉型與期待的三大階段：

1995	富邦金融中心 由SOM建造 驚豔台灣建築界 一舉寫下台灣辦公大樓新扉頁，更讓台灣建築躍上國際舞台
2002	信義富邦 樹立綠建築的標竿，把台灣豪宅建築帶入新的里程
2005	福安紀念館 生態環境設計 節能與資源再利用 減廢減量與高效能設備，環保指標規劃 永續建築之代表作

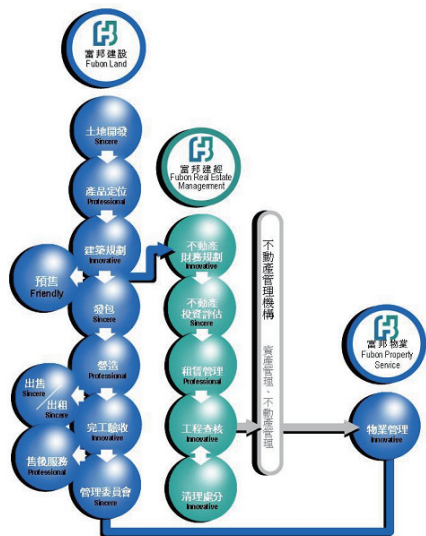
二、富邦建設重要成就：

年度	獎項
2004	節約用水績優單位 綠建築標章紀念獎
2000	中華民國建築業新世紀十大傑出金鼎獎
1998	中華民國亞太之光傑出代表企業獎 DNV ISO 9002 國際品質認證 內政部頒發建築投資業識別標誌

2-1-5、團隊綜效

富邦建設多年來除本身秉持專業創新精神，積極追求成長外，更與集團完整的金融體系相輔相成，因而在建築業界奠定完整紮實基礎。富邦建設、建經、物業三家不動產相關體系公司，配合集團ONE GOAL、ONE FIRM、ONE TEAM的大方向，已全面性統籌整合三家公司之投資、資產、物業、專案行銷、財務及人力資源管理等作業合而為一，進而提升為涵蓋不動產投資企劃、資產管理、物業管理、工程管理及行政管理的不動產事業群，提供客戶完整的服務。

在邁向二十一世紀之際，富邦建設除了結合富邦集團資源，展現完整實力，並更廣泛運用綠建築環保建材，更深入研發科技、安全、智慧、人性、舒適的建築，可長久保值的精緻化頂級產品，如高級住宅、商用不動產、捷運聯合開發等大型個案，亦將積極投入國家建設、都市更新重建及社區總體營造規劃等，為提昇民眾生活品質而努力。



2-2、興建營運團隊計畫

2-2-1、開發興建團隊組成構想

富邦建設一直以堅持理想絕不妥協的態度來興建每一座建築體。永遠的綠建築，蘊涵著生命的源流，蓋一座堅固的水泥大樓很容易，但要使建築富涵生命，不僅僅需架構好骨架，更要讓建築體本身俱備如人類身體機能般的調節功能。富邦建設在生物多樣化、綠化、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水與垃圾改善、室內健康與環境等綠建築九大指標上，力求徹底的實現與創造全新的綠建築。

投標主體：單一公司

單一公司環節緊密、調度靈活，可免去各成員間協調整合時間，提升效率；且單一公司投資可使興建營運公司股權單純，未來若遇到合適投資本案之股東，股權調整彈性較大。

富邦建設具有土地開發能力，對於商用不動產之經營亦有豐富經驗。故本案以富邦建設為單一公司參與投標。並搭配具有實力及優良實績之合作協力廠商，以完成本案之興建、營運及移轉目標。

2-2-2、各專業開發顧問團隊及協力廠商於規劃興建營運階段之負責項目如下：

階段	顧問團隊（協力廠商）	負責項目
規劃階段	伊東豐雄建築設計事務所	基地分析、整體規劃構想、建築計畫
	薛昭信建築師事務所	
	大矩聯合建築師事務所	
	信業工程顧問有限公司	結構工程顧問
	漢明景觀有限公司	景觀計畫顧問
	鼎漢國際工程顧問股份有限公司	交通計畫顧問
	誠品股份有限公司	營運規劃顧問
	兆豐國際商業銀行	財務顧問
興建階段	建業法律事務所	法律顧問
	大陸工程股份有限公司	開發興建
營運階段	誠品股份有限公司	文創產業空間營運
	財團法人富邦藝術基金會	
	財團法人富邦文教基金會	
	富邦公寓大廈管理維護股份有限公司	專業物業管理維護