中華民國全國建築師公會
新南向拓點計畫說明會-以越南、柬埔寨為例
赴越南拓點計畫

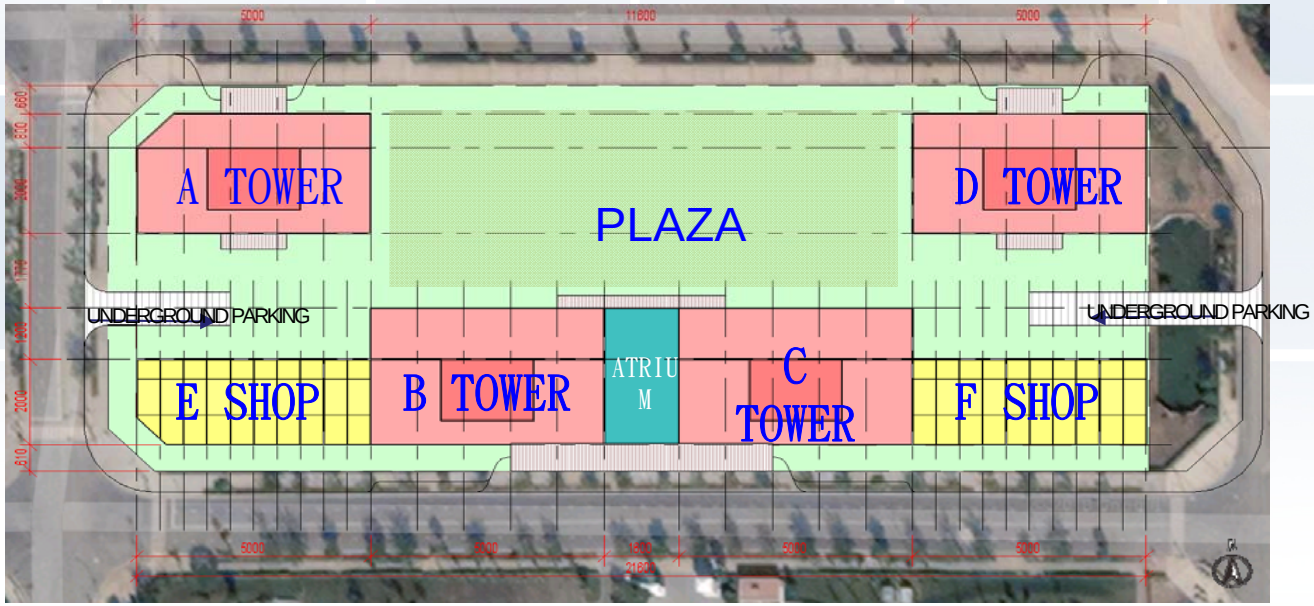
主講者:何仁群建築師

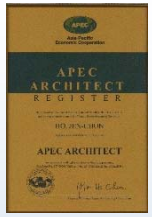
11/16/2018

中華民國 內政部
Ministry of the Interior, R.O.C.(Taiwan)

補助國內營造業及建築師事務所赴海外拓點計畫

@ EMBASSY HEIGHTS
WEST LAKE





計畫名稱：何仁群建築師事務所 赴越南拓點計畫(二)

簡報人：何仁群建築師

大　　綱

壹. 廠商概況

貳. 計畫內容與實施方法

參. 計畫分工及權利義務

肆. 預期效益

伍. 風險評估與因應對策

陸. 計畫團隊

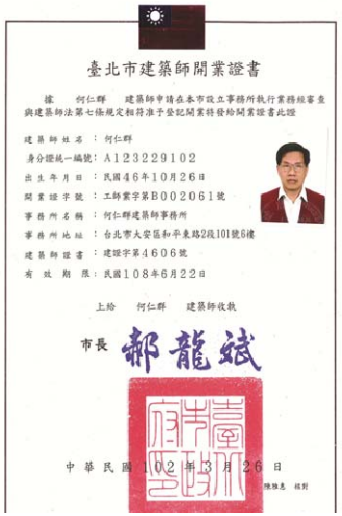
柒. 計畫經費需求

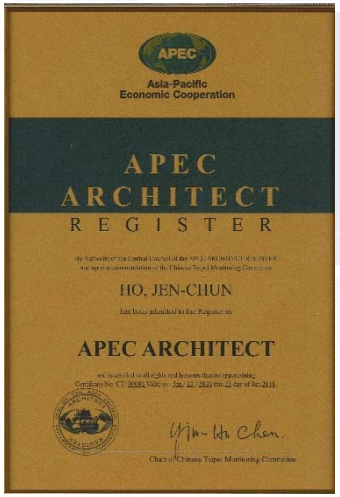
壹、廠商概況

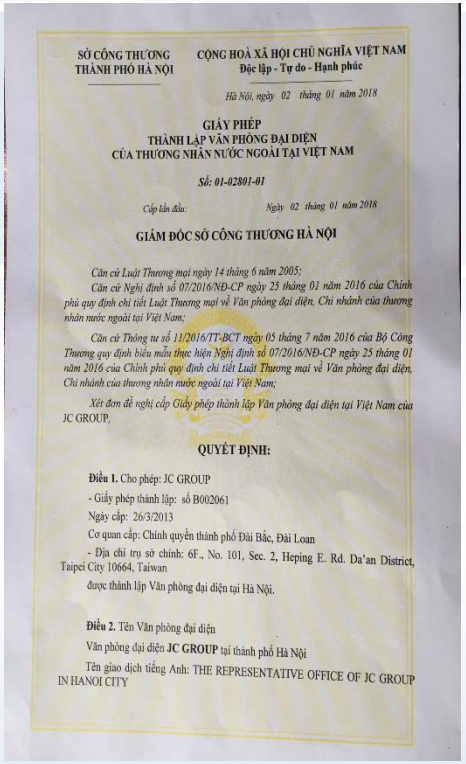
一、廠商基本資料

(一)何仁群建築師事務所

1. 創立日期：91年06月
2. 負責人：何仁群
3. 產業領域別：建築師事務所







SỞ CÔNG THƯƠNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 01 năm 2018

GIẤY PHÉP
THÀNH LẬP VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN
CỦA THƯƠNG NHÂN NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

Số: 01-02801-01

Cấp lần đầu: *Ngày 02 tháng 01 năm 2018*

GIÁM ĐỐC SỞ CÔNG THƯƠNG HÀ NỘI

Căn cứ Luật Thương mại ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 07/2016/NĐ-CP ngày 25 tháng 01 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Thương mại về Văn phòng đại diện, Chi nhánh của thương nhân nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 11/2016/TT-BCT ngày 05 tháng 7 năm 2016 của Bộ Công Thương quy định biểu mẫu thực hiện Nghị định số 07/2016/NĐ-CP ngày 25 tháng 01 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Thương mại về Văn phòng đại diện, Chi nhánh của thương nhân nước ngoài tại Việt Nam;

Xét đơn đề nghị cấp Giấy phép thành lập Văn phòng đại diện tại Việt Nam của JC GROUP,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép: JC GROUP

- Giấy phép thành lập: số B002061

Ngày cấp: 26/3/2013

Cơ quan cấp: Chính quyền thành phố Đài Bắc, Đài Loan

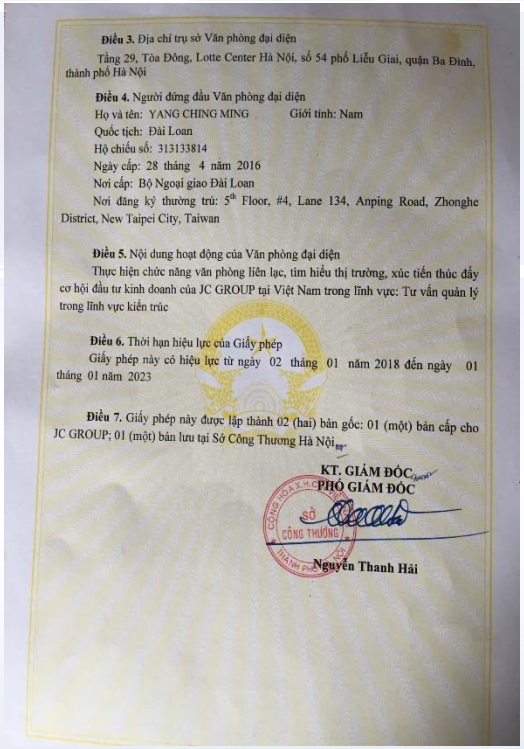
- Địa chỉ trụ sở chính: 6F., No. 101, Sec. 2, Heping E. Rd. Da'an District, Taipei City 10664, Taiwan

được thành lập Văn phòng đại diện tại Hà Nội.

Điều 2. Tên Văn phòng đại diện

Văn phòng đại diện **JC GROUP** tại thành phố Hà Nội

Tên giao dịch tiếng Anh: THE REPRESENTATIVE OFFICE OF JC GROUP IN HANOI CITY



Điều 3. Địa chỉ trụ sở Văn phòng đại diện

Tầng 29, Tòa Đông, Lotte Center Hà Nội, số 54 phố Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điều 4. Người đứng đầu Văn phòng đại diện

Họ và tên: YANG CHING MING Giới tính: Nam

Quốc tịch: Đài Loan

Hộ chiếu số: 313133814

Ngày cấp: 28 tháng 4 năm 2016

Nơi cấp: Bộ Ngoại giao Đài Loan

Nơi đăng ký thường trú: 5th Floor, #4, Lane 134, Anping Road, Zhonghe District, New Taipei City, Taiwan

Điều 5. Nội dung hoạt động của Văn phòng đại diện

Thực hiện chức năng văn phòng liên lạc, tìm hiểu thị trường, xúc tiến thúc đẩy cơ hội đầu tư kinh doanh của JC GROUP tại Việt Nam trong lĩnh vực: Tư vấn quản lý trong lĩnh vực kiến trúc

Điều 6. Thời hạn hiệu lực của Giấy phép

Giấy phép này có hiệu lực từ ngày 02 tháng 01 năm 2018 đến ngày 01 tháng 01 năm 2023

Điều 7. Giấy phép này được lập thành 02 (hai) bản gốc: 01 (một) bản cấp cho JC GROUP; 01 (một) bản lưu tại Sở Công Thương Hà Nội.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hải

壹、廠商概況

二、經營策略

(一)經營狀況

1. 本計畫團隊:具美國建築師資格在美開業7年，
   具亞太（APEC）建築師資格並已在台灣開業17年以上。
2. 何仁群建築師事務所主要業務：都市計畫與設計、建築設計、監造、專案管理工作。
3. 105年監造及專案管理2項獲公共工程委員會第16屆金質獎。
4. 有關本團隊前三年營收(含海外營收)之營業項目業績如下：

金額單位：新臺幣(千元)

廠商主要經營項目	105年			106			107年(預估)		
	營業額(全部)I	境外建案營收II	輸出比(II/I)	營業額(全部)I	境外建案營收II	輸出比(II/I)	營業額(全部)I	境外建案營收II	輸出比(II/I)
(建築師事務所)	20,000	0	0	10,000	0	0	10,000	12,850	0
合　計	20,000	0	0	10,000	0	0	10,000	12,850	0
總營業額(A)	20,000			10,000			22,850		
爭取海外業務投入費用(B)	100			100			5,800		
(B)/(A)%	0.5%			1%			25%		

壹、廠商概況

二、經營策略

(二)布建海外拓點策略

1. 海外營運據點及分布：

1）本所已於107年1月2 日在越南河內設立JC.GROUP代表處，已與越南當地台商FAIRWAY-PROPERTY公司（建築開發公司）合作，主導越南河內星湖酒店式公寓大樓計畫，並順利取得興建基地土地買賣意向書。

2）目前已進行初步規劃設計，基於越南當地建築法令規定，結構、機水電、空調、消防、裝修等均須配合當地專業技師或廠商作業，本所已逐步投入人力，以推動後續業務。

2. 過去布建海外拓點策略：

1）土地取得為本計畫執行之關鍵，為順利取得興建基地，本計畫團隊已先行派1人長駐越南，配合當地台商FAIRWAY-PROPERTY公司作業。

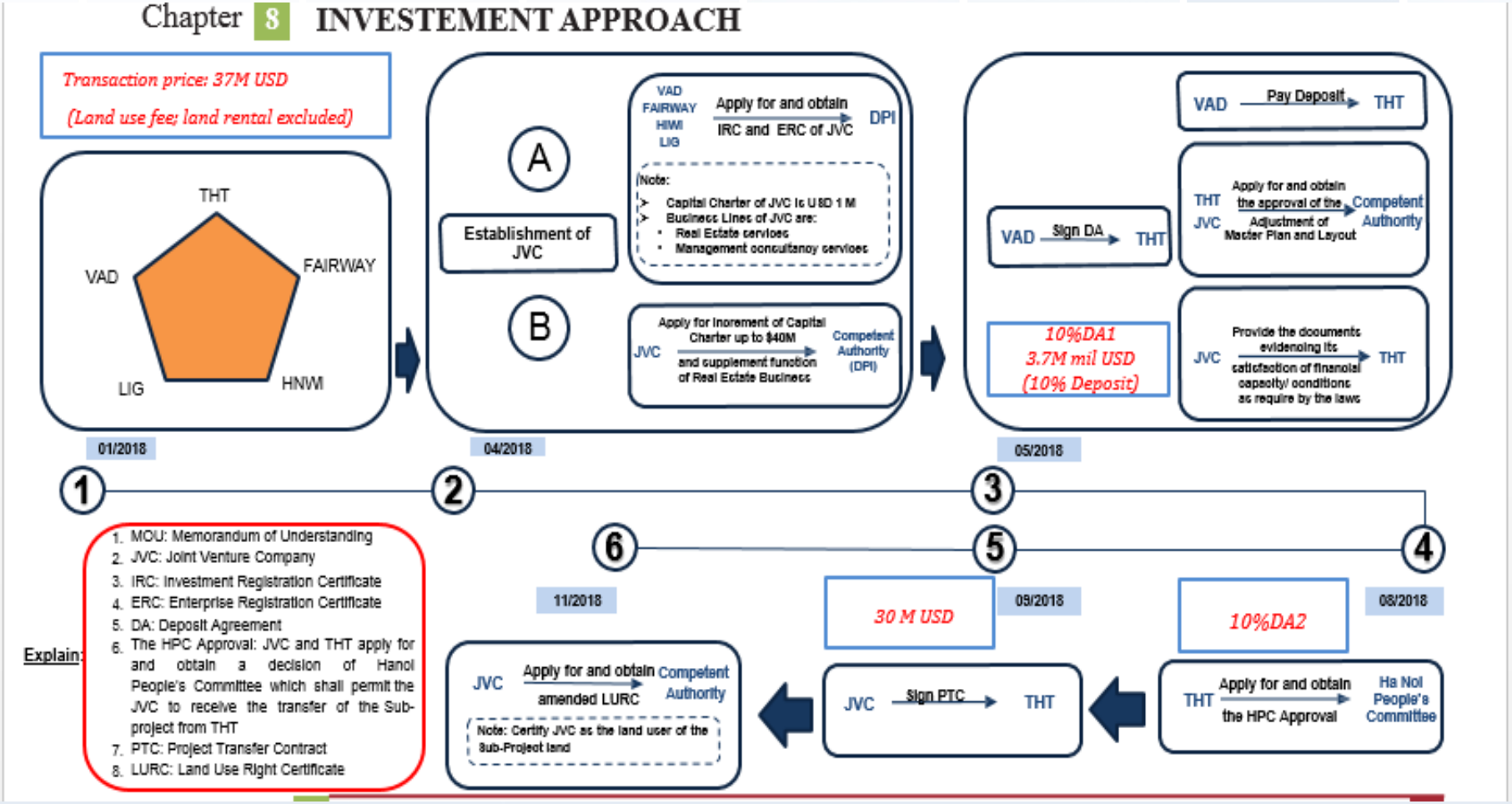
2）本所已於105年12月15日取得本案委託專業管理意向書，進行初步規劃設計，FAIRWAY-PROPERTY公司已於105年12月20日順利取得土地買賣意向書，目前洽商取得土地相關事宜。

3）未來投資夥伴:越南石油公司資產投資公司、越南軍隊銀行與當地營造廠

壹、廠商概況

二、經營策略

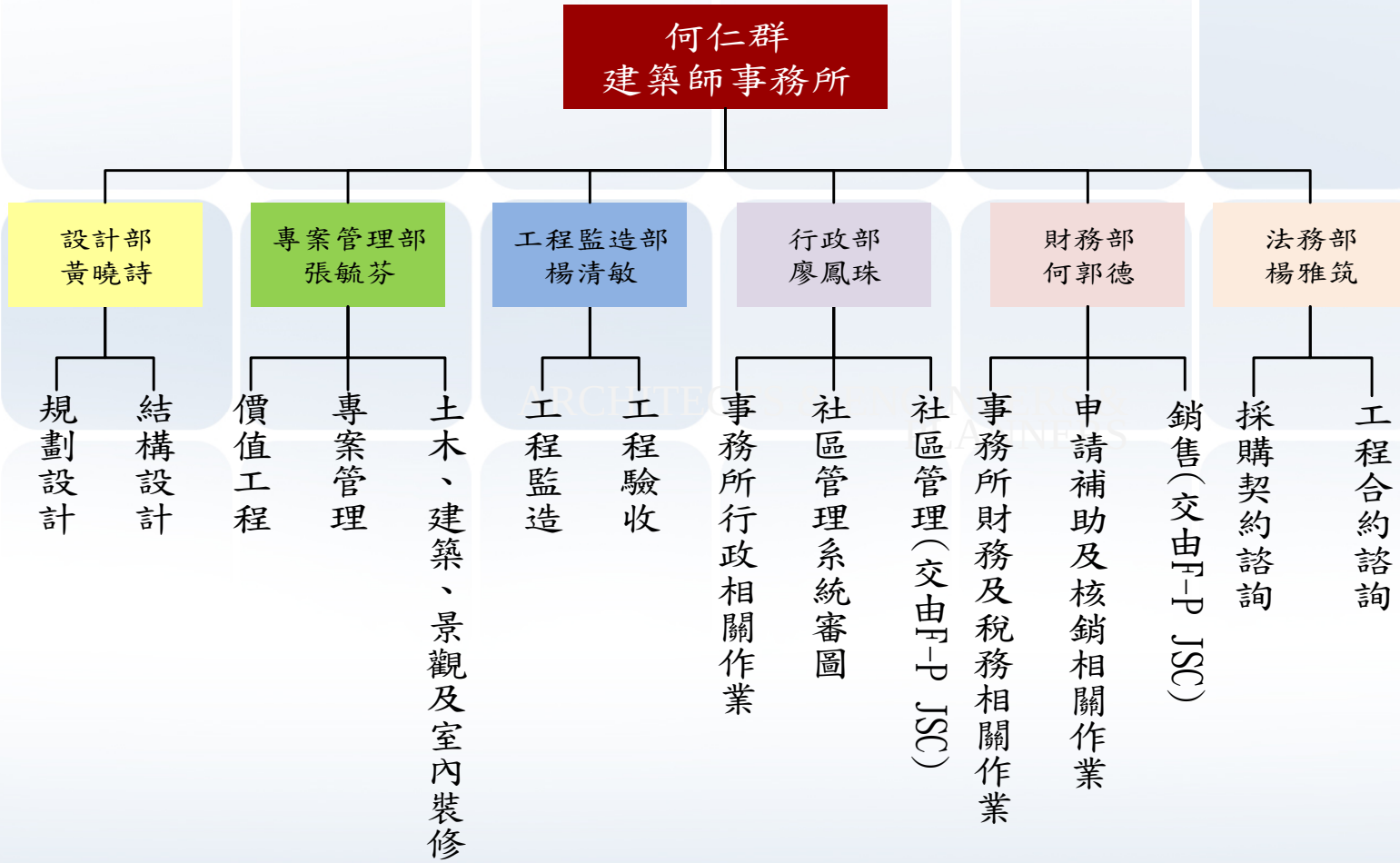
3. 未來投資夥伴:越南石油公司轉投資的資產公司、軍隊銀行與當地上市公司和平營造廠



壹、廠商概況

三、經營團隊及執行能力

(一)廠商組織圖及各部門工作執掌



壹、廠商概況

三、經營團隊及執行能力

(二)廠商人力分析

職　　別	博 士	碩 士	學 士	專 科	其 他	合 計
管理人員	0	2	0	0	0	2
工程人員	0	1	4	1	0	6
財務行政人員	0	1	1	1	1	4
合　　計	0	4	5	2	1	12

備註：

1. 本計畫團隊俟正式簽約取得委託設計、監造及專案管理契約，將立即於國內增聘設計、繪圖人員3-5人，越南分公司台籍幹部3-5人；另配合工程施工進度增聘監造人員國內4-8人派赴越南及當地越南籍12-20人。
2. 營造施工部分預計由台灣聯鋼公司負責，預計需35000工/人次，另其他專業技術工項須由台灣技術指導及支援預計需5000工/人次，可增加國內工程人員就業機會。

壹、廠商概況

四、廠商經營理念

建築工程係良心事業，本事務所本此原則，精進工程專業技能提供客戶具安全、機能、品質之工程品質。本團隊秉持企業經營理念及文化如下：

（一）**以價值工程導向的作業模式**：本所對2億以上之工程於初步規劃時均會導入價值工程作業，以增益工程品質。

（二）**在職訓練**：全額補助鼓勵員工參加工地主任、品管人員、勞安衛人員訓練，以精進工程專業技能，迄今本所員工均已順利取得相關證照。

（三）**經驗交流**：工程專業經驗需不斷累積經驗，尤其失敗案例需記取教訓避免再犯，本所定期舉行員工經驗交流，增益員工工程專業經驗。

（四）**安全第一**：施工安全及結構安全為本計畫團隊最高要求。

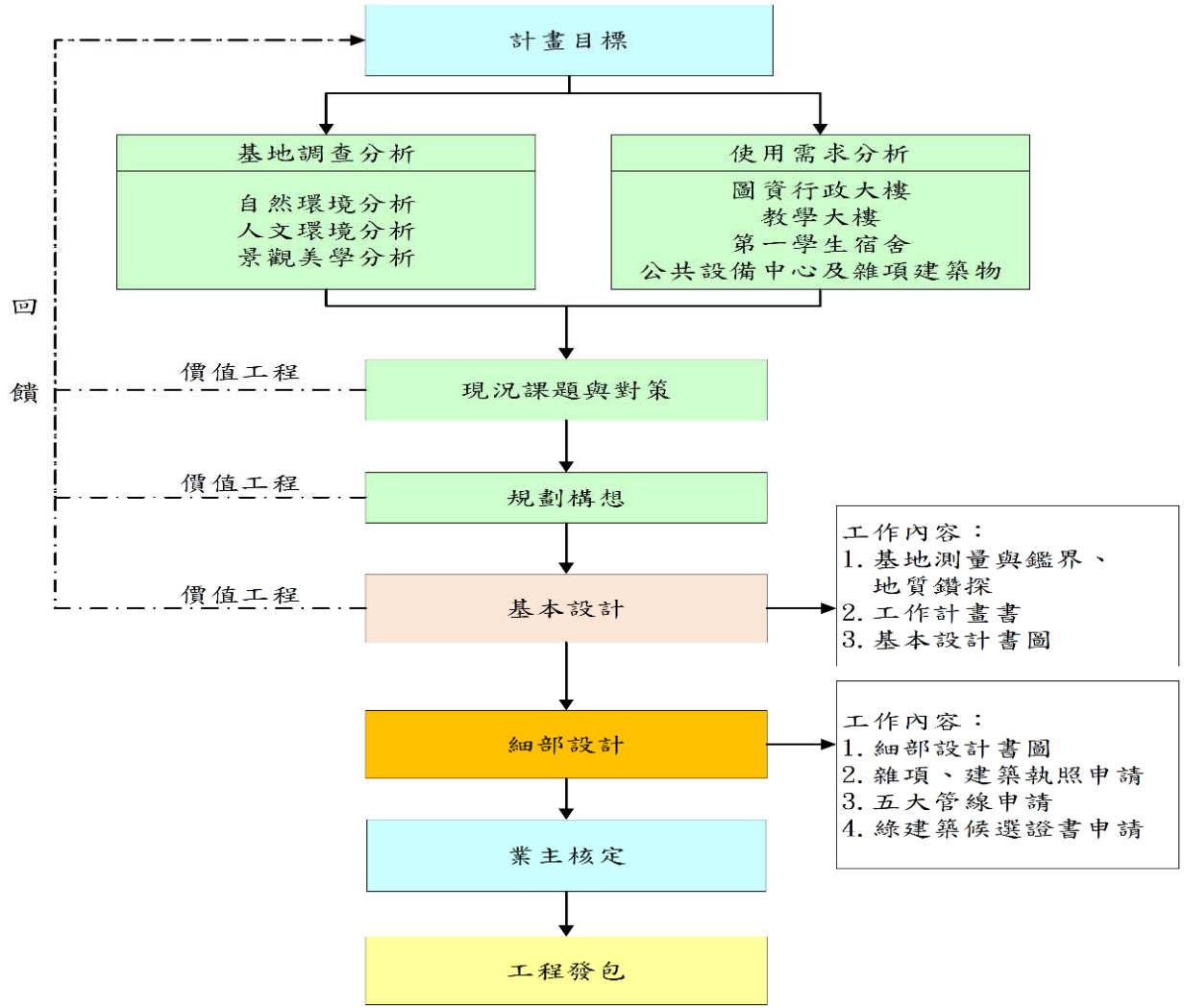
（五）**品質至上**：施工品質符合業主及使用者需求及滿意度，為本計畫團隊追求目標，105年監造及專案管理等2項獲工程會第16屆金質獎。

（六）**良心事業**：工程係良心事業，提供業主及使用者安全舒適優良工程品質，是本計畫團隊責無旁貸的責任。

（七）**提升國際競爭力**：美式專案經營模式，設計、監造及專案管理均採美式專案作業標準，提升整體專業能力，致取得本計畫設計、監造及專案管理工作。

壹、廠商概況

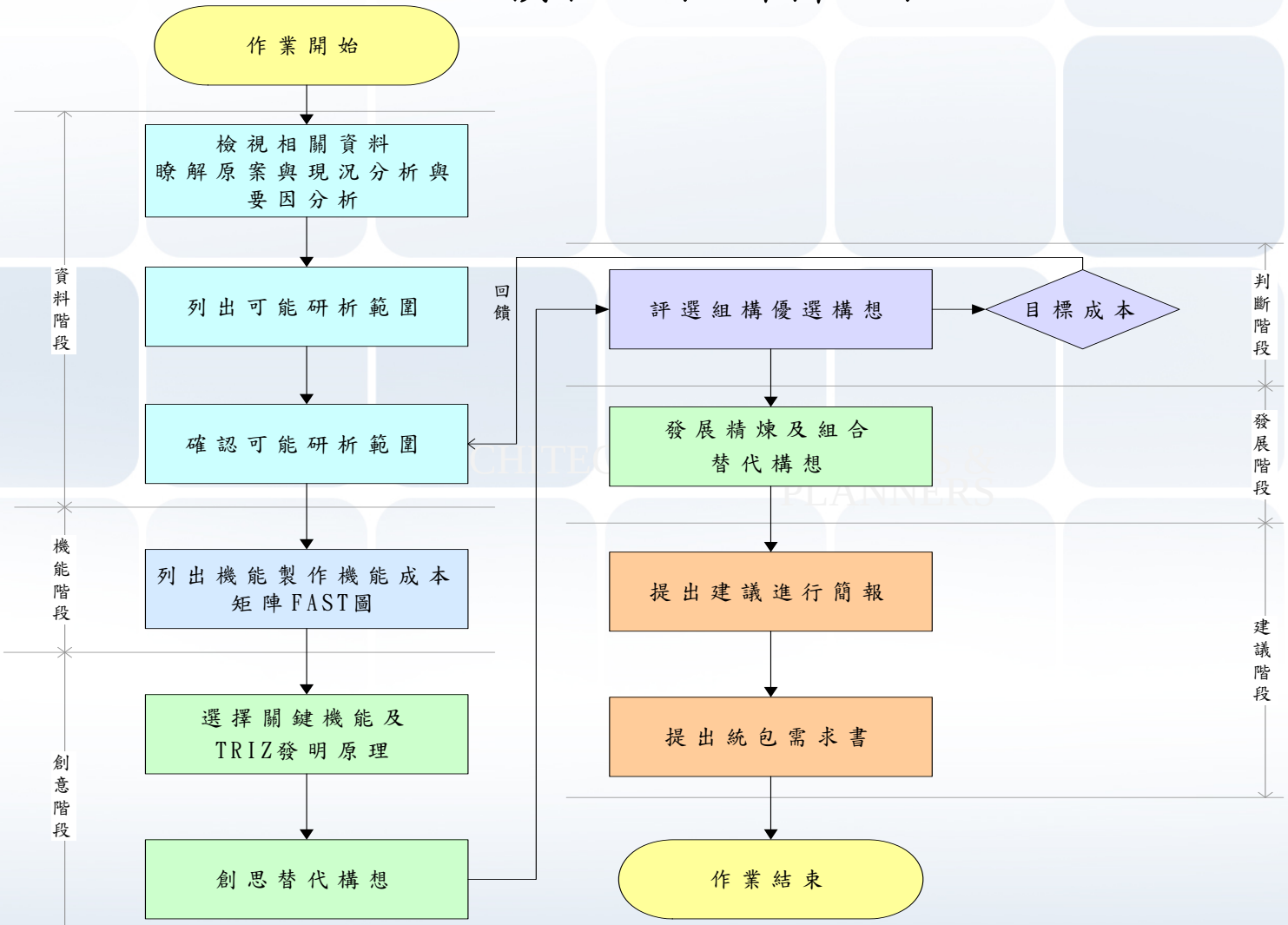
四、廠商經營理念　　規劃設計作業流程



壹、廠商概況

四、廠商經營理念

價值工程研析流程



貳、計畫內容與實施方法

一、背景說明

1. 本計畫團隊結合越南當地FAIRWAY-PROPERTY公司及越南國營石油公司承接越南河內市超高層建築案。

2. 已取得計畫興建土地交易意向書，現進行市場調查及初步規畫中。

3. 本團隊負責勞務技術服務。

FAIRWAY PROPERTY JSC

Letter of Intent

Whereas:
Party A: FAIRWAY PROPERTY JSC , is a company duly registered under Vietnam law
Party B: JC GROUP, is a sole holding company registered under Taiwan law as a registered Architect firm.

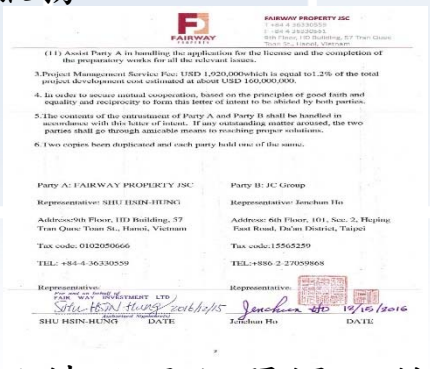
For promoting the smooth development of H5CC1land lot at StarLake new urban area and the legitimate rights and interests. Party A and Party B hereby sign the following cooperation terms in accordance with the principle of equality,voluntariness, compensation and the relevant international and local law:

Scope of service: Project management service including but not limited to the construction, structure,mechanic and electric, equipment of the Project:

1. The basic informations of the site as follows:
(1)lot No.: H5CC1 (2)Lot location: Hanoi, Vietnam +
(3)Lot Area:20036M2 (4) coverag ratio: 40%Max; plot ratio: 7.2, Building Height: 160M (5) Total floor area of the building:207,123 M2 -

2. Project Management Service: Party B shall exercise due diligence on the attention of the manager and play a professional in assisting Party A in the execution of the project. The project goal is to assist Party A in completation the H5CC1project". Party B shall, on behalf of Party A, coordinate, integrate and manage the planning, design and construction, equipment, software, property and other matters related to the promotion of the project, the project management cover items are as follows:

(1) The feasibility Study on H5CC1 land lot Development
(2) Pre-Architecture planning
(3) Design consultancy and review
(4) Bidding, awarding of consultation and review
(5) Consulting, construction supervision and overall project management
(6) Site survey : geological, environmental, utility facilities, urban planning +
(7) Review Party A's plan requirements and discuss with Party A and confirm Party A's requirements in written form as basis for design.
(8) Preliminary planning plan: Preliminary planning floor plans, elevations and sections.. Supervise the local architects retained by Party A to handle urban design, structural system review, building energy efficiency review and related matters review and process +
(9)Supervise the local architects retained by Party A to apply for the purpose of hydropower, telecommunication, fire control, etc.
(10) Co-ordination of project valuation and voucher verification.



FAIRWAY PROPERTY JSC

(11) Assist Party A in handling the application for the license and the completion of the preparatory works for all the relevant issues.

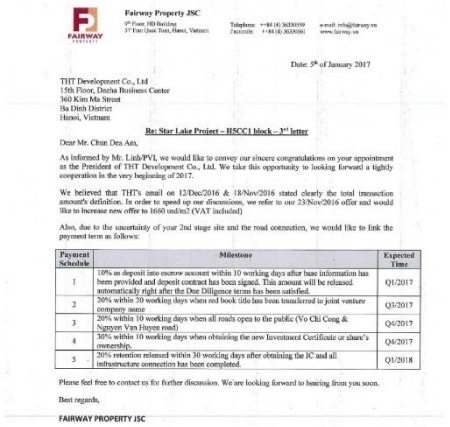
3.Project Management Service Fee: USD 1,020,000which is equal to1.2% of the total project development cost estimated at about USD 160,000,000.

4. In order to secure mutual cooperation, based on the principles of good faith and equality and reciprocity to form this letter of intent to be abided by both parties.

5.The contents of the entrustment of Party A and Party B shall be handled in accordance with this letter of intent. If any outstanding matter aroused, the two parties shall go through amicable means to reaching proper solutions.

6. Two copies been duplicated and each party hold one of the same.

Party A: FAIRWAY PROPERTY JSC	Party B: JC Group
Representative: SHU HSIN-HUNG	Representative: Jenchun Ho
Address:9th Floor, HD Building, 57 Tran Quoc Toan St., Hanoi, Vietnam	Address: 6th Floor, 101, Sec. 2, Heping East Road, Da'an District, Taipei
Tax code: 0102050666	Tax code: 15565259
TEL: +84-4-36330559	TEL:+886-2-27059868
Representative:	Representative:
SHU HSIN-HUNG DATE	Jenchun Ho DATE



Fairway Property JSC
9th Floor, HD Building
57 Tran Quoc Toan, Hanoi, Vietnam
Telephone: ++84 (4) 36330559
Facsimile: ++84 (4) 36330561
e-mail: info@fairway.vn
www.fairway.vn

Date: 5th of January 2017

THT Development Co., Ltd
15th Floor, Dacha Business Center
360 Kim Ma Street
Ba Dinh District
Hanoi, Vietnam

Re: Star Lake Project – H5CC1 block – 3rd letter

Dear Mr. Chun Dea Am,

As informed by Mr. Linh/PVL we would like to convey our sincere congratulations on your appointment as the President of THT Development Co., Ltd. We take this opportunity to looking forward a tightly cooperation in the very beginning of 2017.

We believed that THT's email on 12/Dec/2016 & 18/Nov/2016 stated clearly the total transaction amount's definition. In order to speed up our discussions, we refer to our 23/Nov/2016 offer and would like to increase new offer to 1650 usd/m2 (VAT included)

Also, due to the uncertainty of your 2nd stage site and the road connection, we would like to link the payment term as follows:

Payment Schedule	Milestone	Expected Time
1	10% as deposit into escrow account within 10 working days after base information has been provided and deposit contract has been signed. This amount will be released automatically right after the Due Diligence terms has been satisfied.	Q1/2017
2	20% within 20 working days when red book title has been transferred to joint venture company name	Q3/2017
3	20% within 10 working days when all roads open to the public (Vo Chi Cong & Nguyen Van Huyen road)	Q4/2017
4	30% within 10 working days when obtaining the new Investment Certificate or share's ownership.	Q4/2017
5	20% retention released within 30 working days after obtaining the IC and all infrastructure connection has been completed.	Q1/2018

Please feel free to contact us for further discussion. We are looking forward to hearing from you soon.

Best regards,

FAIRWAY PROPERTY JSC

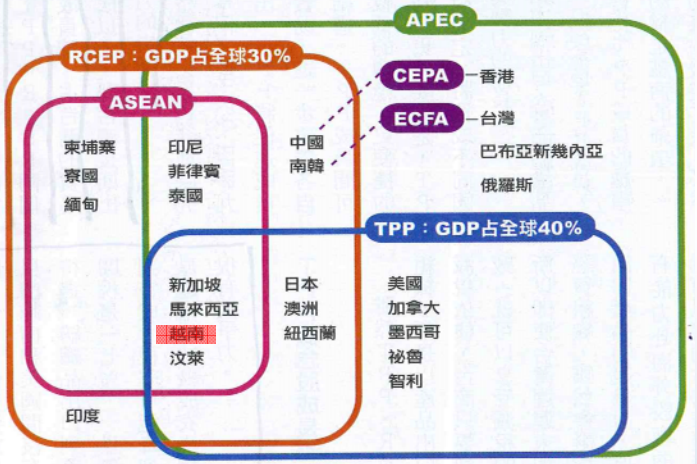
4. 本案銷售需瞭解越南民情及居住習慣，對住宅之使用需求、人口結構、家庭成員組成模式等，需透過市場調查，以確立產品模式，規劃住宅單元面積以利銷售。
5. 另設計規劃階段需充分瞭解越南當地建築法令、營建成本、當地施工人員技術、材料設備品質等。
6. 需在當地成立公司建立據點。

貳、計畫內容與實施方法

一、背景說明

- 越南房地產開發分析：

1. 過去十年是越南百年未見的，過去的一年也十足的見識到越南不動產市場的大躍昇，未來十年更將是外資難得的機運。
2. APEC成員國亞洲基礎建設投資銀行(AIIB)，東盟440萬平方公里，6億人口，越南35歲以下人口佔65%為東盟主要消費市場。
3. 美國新當選總統川普先生未來TPP可能生變，但越南之人口政經強度不影響其國際地位之推進重要門戶；過去中國是世界工廠，未來二十年越南將成為世界工廠之一；越南文化習俗如華人，有土斯有財，投資主流本來就是不動產；消費行為購買奢侈品如鑽石名錶及高級豪車盛行，不錦衣夜行的炫富心態，富人群聚個性特強。



APEC（Asia-Pacific Economic Cooperation，亞太經濟合作會議）
始於1989年，是亞太區內各地區之間促進經濟成長、合作、貿易、投資的論壇。其運作是通過非約束性的承諾與成員的自願，強調開放對話及平等尊重各成員意見，不同於其他經由條約確立的政府間組織。現有21個成員經濟體。

TPP（Trans-Pacific Partnership，跨太平洋戰略經濟夥伴關係協議）
2008年美國加入後，談判力增強，旨在促進亞太區的貿易自由化，現有12個成員國。

RCEP（ASEAN Framework for Regional Comprehensive Economic Partnership，區域全面經濟夥伴關係協定）
東協10國與其他6國將對彼此間的自由貿易協定（FTA）更加活化，該協定將於2015年正式啟動。

ASEAN（Association of Southeast Asian Nations，東協）
是集合東南亞區域國家的一個政府性國際組織，現有10個成員國。

資料來源：WTO、Macquarie Research

非比尋常的購屋潛力：近年來，河內相繼推出的高單價產品及其完銷之速度，具體驗證此一市場深具非比尋常的購屋潛力。我們只要在市場消費型態有跡可循的情況下，有效的整理出產品的優勢，在二環路接通後，本案的絕佳地點擁有比南方的富美興(PMH)與北方的ciputra兩案都要卓越的增值潛力，肯定要引領另一波不動產熱潮。

貳、計畫內容與實施方法

一、背景說明 ● 越南房地產開發分析：

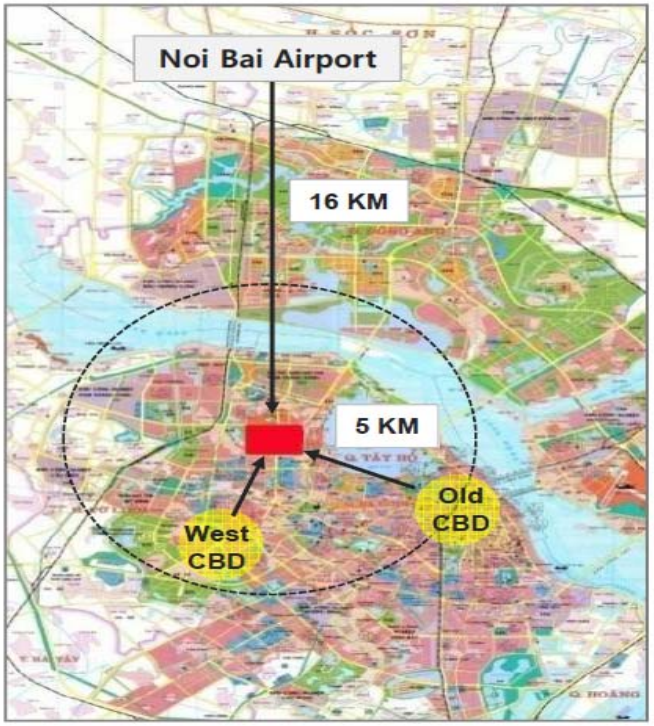
5. 亞洲發展最快的城市: PWC資誠國際的調查報告2008-2025河內將成為亞洲發展最快的城市，人力素質開發指數 (Human power development index）也是最好的，河內人民的勤勞勁頭也是東南亞國協最佳的。
6. 不可取代的首都效應:河內因經過戰爭，消耗了政府財政能力，延緩擴充基礎建設及城市規模的時間點，以致於土地供給不上造成地價相對不合理的貴，成為特殊的社會型態。但高階消費對優質住宅商辦的需求，從城市的對比觀察來分析卻肯定是始終存在的。加上越南人口紅利條件，城市化的速度不出幾年明顯會在東協十國中再次出頭領先。
7. 國際資金及技術的輸入: 不同于國內房地產清一色都是本國的開發商。越南目前已有英、美、日、韓、香港、新加坡、 馬來西亞、泰國等投入開發，加上返國投資的俄國東歐美加澳等越僑資金。市場很明顯的被激活，豐富多元的文化必能撞擊出不一樣的都市發展氛圍。

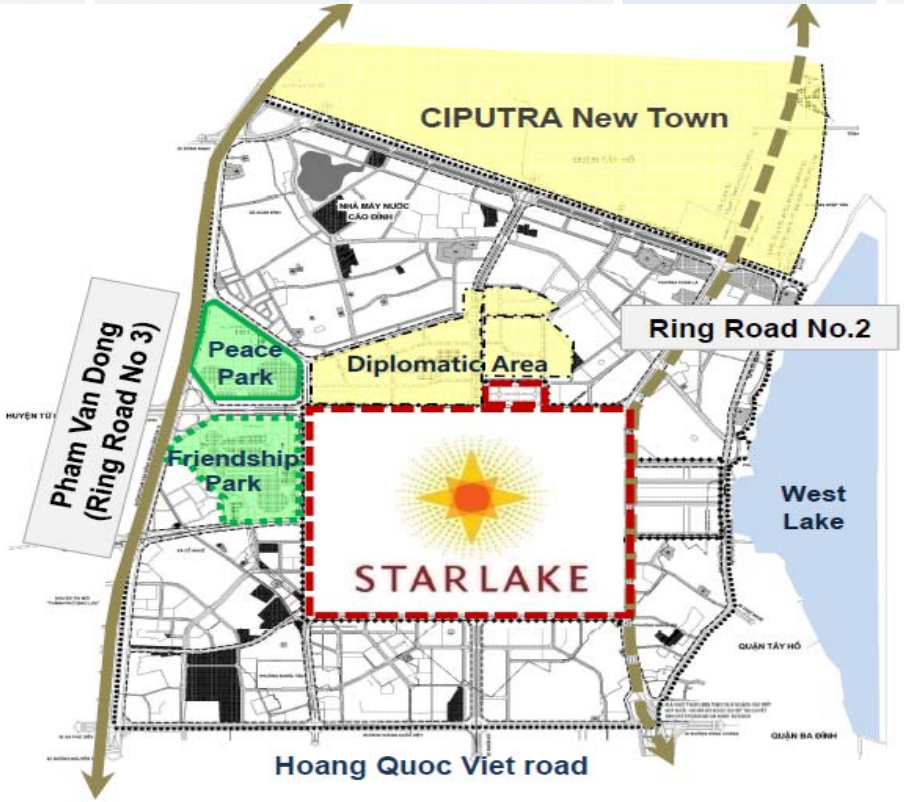
高端房地產需求:河內的高端房地產比起同樣經濟發展時期的國內和東南亞各國的首都，其價格起點顯然都要高得多，與傳統上對土地持有的狂熱，對產品規劃、興建品質、尤其是發展趨勢都能很快的認知有關。西西湖核心商務區（CBD）隨著十幾個國家的大使館區及六個國家級部會的遷入運行及基礎建設，公共設施不斷的完善，房地產趨勢長期看漲。

貳、計畫內容與實施方法

二、計畫目標

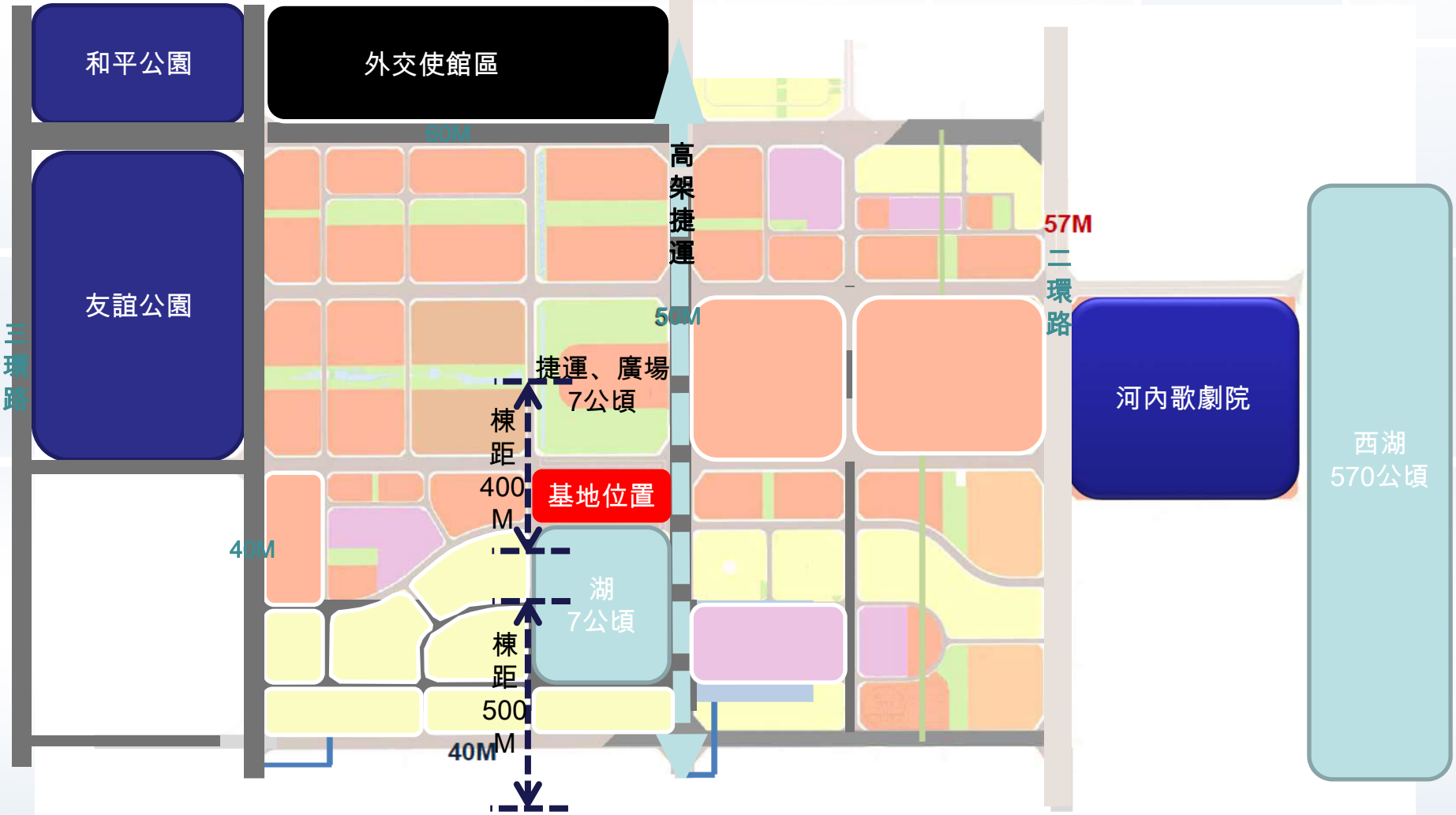
1. 星湖酒店式公寓大樓基地H5CC1位於越南首都河內，基地北鄰河內市捷運站及廣場，南臨大湖公園，西北側臨使館區，地理條件優異，為河內市精華地區。土地面積200,016平方公尺，Star Lake開發計畫興建4棟地下3層地上40層超高層建築 ，總樓地板面積221,778平方公尺，總工程經費50億元。





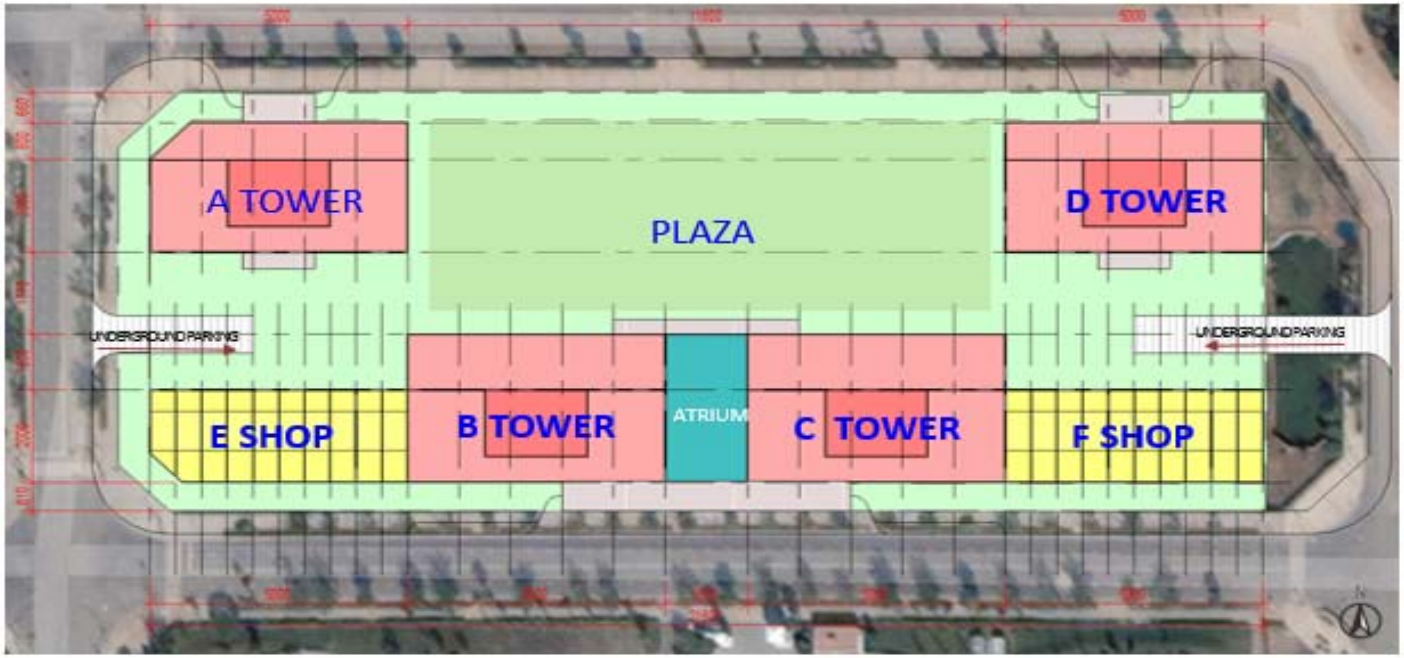
1. 成為當地地標建築：本案因興建地點位於越南河內市精華地區，極具環境優勢，計畫目標規劃為地標建築，並藉以凸顯台灣建築技術水準，提升台灣在越南之知名度。
2. 增加就業機會：提供台灣建築、結構、機、水電、空調、消防、材料設備之人員及廠商南進越南。
3. 提升當地台商生活品質：以高水準建築設計及施工品質，可作為台商聚落。

五.H5CC1 基地規劃- 公共設施及交通系統



在資訊網路科技蓬勃發展下，網際網路已成為我們生活工作不可或缺的工具，何仁群建築師創意設計的***智慧綠建築***(*smart green building*)應用在各式各樣建築型態中，發揮準確便捷的特性做到遠端監控各子系統之功能，經取得記錄資料加以互相交叉比對分析，達到業主建築管理之計劃目標；這是21世紀建築設計的新趨勢。

Chapter 5 **H5CC1 Site Planning**



Building Data	
Lot no.	H5CC1
Site Area	20036M2
Floor Coverage	40%
Plot Ratio	7.2
Coverage Building	8,014M2
Total Buildable Area	144,259M2
Design Building Coverage	8,000M2
Design Area	144,240M2
A Towers	SOHO
B Tower	Service Apartment
C Tower	Hotel Residence
D Tower	SOHO
E&F Shop House	SHOP House

tower no.	floor function		total building area	Pubic Area	Living/Office Area	Balcony
A TOWER SOHO	1F	Commercial/LOBBY	1,400	500	900	
	2F-3F	Commercial/office	2,000	400	1,600	
	4F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	5~19F	SOHO	15,000	3,000	12,000	1,200
	20F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	21-35F	SOHO	15,000	3,000	12,000	1,200
	36F	SOHO	560	112	448	440
	RF	MECH.(N.I.C)	300	300		
	total(design volume)		**33,960**	**9,312**	**26,948**	**2,840**
	ground floor area		**36,260**			
B TOWER Service Apartment	1F	Commercial/LOBBY	1,600	500	1,100	
	2F-3F	Commercial/office	2,000	400	1,600	
	4F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	5~19F	SA	15,000	3,000	12,000	1,200
	20F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	21-35F	SA	15,000	3,000	12,000	1,200
	36F	SA	560	112	448	440
	RF	MECH.(N.I.C)	300	300		
	total(design volume)		**34,160**	**9,312**	**27,148**	**2,840**
	ground floor area		**36,460**			
C TOWER Hotel Residence	1F	Commercial/LOBBY	1,600	500	1,100	
	2F-3F	Commercial/office	2,000	400	1,600	
	4F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	5~19F	Hotel Residents	15,000	3,000	12,000	1,200
	20F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	21-35F	Hotel Residents	15,000	3,000	12,000	1,200
	35F	Hotel Residents	560	112	448	440
	RF	MECH.(N.I.C)	300	300		
	total(design volume)		**34,160**	**9,312**	**27,148**	**2,840**
	ground floor area		**36,460**			
D TOWER SOHO	1F	Commercial/LOBBY	1,400	500	900	
	2F-3F	Commercial/office	2,000	400	1,600	
	4F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	5~19F	SOHO	15,000	3,000	12,000	1,200
	20F MECH	MECHANICAL/PUBLIC SPACE(N.I.C)	1,000	1,000		
	21-35F	SOHO	15,000	3,000	12,000	1,200
	36F	SOHO	560	112	448	440
	RF	MECH.(N.I.C)	300	300		
	total(design volume)		**33,960**	**9,312**	**26,948**	**2,840**
	ground floor area		**36,260**			
SHOP HOUSE	1-4F	shop house	8,000	400	7,200	1,200
	total(design volume)		**8,000**			
	ground floor area		**8,000**			
Permitted area(design volume)			**144,240** Roof and MECH floor(N.I.C)			
underground Parking			**51,000**			
total building area			**204,440**			

Chapter 5 FUNCTIONS & HEIGHT Function Configuration - Hotel licence to cover daily/monthly rental purpos

Building No.	Floor function		Floor high(m)	Building high(m)
A tower SOHO	1F	Commercial/Lobby	8.00	8.00
	2-3F	Commercial	4.20	16.40
	4FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	22.40
	5~19F	SOHO	3.60	76.40
	20FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	82.40
	21-35F	SOHO	3.60	136.40
	36F	Penthouse	6.00	142.40
	RF	Open Space Amenities	12.00	153.40
B&C tower Service Apartment Hotel Residence	1F	Commercial/Lobby	8.00	8.00
	2-3F	Commercial	4.20	16.40
	4FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	22.40
	5~19F	SA/Hotel Residence	3.60	76.40
	20FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	82.40
	21-35F	SA/Hotel Residence	3.60	136.40
	36F	Penthouse	6.00	142.40
	RF	Open Space Amenities	12.00	153.40
D tower SOHO	1F	Commercial/Lobby	8.00	8.00
	2-3F	Commercial	4.20	16.40
	4FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	22.40
	5~19F	SOHO	3.60	76.40
	20FMECH	Mechanical/Public Space	6.00	82.40
	21-35F	SOHO	3.60	136.40
	36F	Penthouse	6.00	142.40
	RF	Open Space Amenities	12.00	153.40
SHOPHOUSE	1F	SHOP	8.00	8.00
	2F	SOHO	4.20	12.20
	3F	SOHO	4.20	16.40
	4F	SOHO	4.20	20.60
	RF	Open Space Amenities	6.00	26.60

Financial Projection--- selling price@3,000

Cost Item	Total Split	Sum of Cost (USD)
Land Cost	20,000M² *@1,850 USD/M²	37,000,000
Construction Cost Shop house	8,000M²*@600 USD/M²	4,800,000
High rise Building	(36,260*2+36,460*2+512)M²*@800 USD/M²	116,761,600
Basement Parking	17,000x 3F x*500USD/M²	25,500,000
PCM, Admin & Interest Mics. Cost	(4.8M+117M+25.5M)*20%	29,460,000
Sales and Marketing	396M*6%	23,760,000
Total Cost		237,281,600

Sales Items	Income Trial	Sales Revenue(USD)
Shop House	20Units *1,800,000 USD/Unit	36,000,000
A,D Tower GF	1,400M²*2*40%*@10,000	11,200,000
2-3FL	2,000M²*80%*2*@3,500	11,200,000
UPPER FL	(12,000+12,000+448)*2*@3,000	146,688,000
B,C Tower GF	1600*2*40%*@10,000	12,800,000
2-3FL	2,000*80%*2*@3,500	11,200,000
UPPER FL	(12,000+12,000+448)*2*@3,000	146,688,000
(B2+B3)Parking lot	1,000 unit *20,000 USD/UNIT	20,000,000
	Sales Total	395,776,000

Profit After Tax:(396M-237M)x90%x80%=114.48M

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

(一)實施策略

1.既有點擴大作法：

1) 先行蒐集當地市場各項法規及資訊，以研判未來可能發展之商機。
2) 建築規劃設計須配合在地化特性，初期需借重當地廠商之協助，以逐步融入當地業界生態。
3) 結合當地土地開發FAIRWAY-PROPERTY公司，擴大為技術服務公司，包括當地建築法令、結構、機、水電、空調、消防、材料設備之研究。提供本案規劃最佳之建築及銷售方案。

2.新據點拓展：

目前已派遣1人，配合FAIRWAY-PROPERTY公司在當地作業，俟該公司順利取得計畫興建土地，依越南法令將在當地成立工程顧問公司(JC GROUP)，承接本案設計、監造及專案管理等業務。

3.有助於海外拓點布局而能帶動得標金額效益之策略內容：

本計畫為成為當地地標，提升當地住宅品質，計畫採行下列策略以提高銷售金額，創造投資效益：

1) 優良之技術服務
2) 優異施工品質
3) 完善住宅管理

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

(一)實施策略

4.部分工作項目交由海外辦事處(辦公室)執行之必要性：

1) 瞭解當地法令
2) 瞭解當地市場行情
3) 瞭解當地營建技術
4) 瞭解當地材料設備
5) 本案施工期約900日曆天，施工階段需成立工地辦公室，以就近辦理監造、專案管理事宜，並提供台灣南進技術人員安全舒適居住環境。
6) 推廣業務

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

(二)實施內容及方法

1. 鑑於國內工程建設預期將持續低迷，基於公司永續經營之需要，本計畫團隊除持續發展國內市場外，亦結合越南台商從事海外建築工作，積極進行海外業務之拓展。基於越南關稅優惠，及人力成本低廉，赴越南投資台商日益增加，未來之營建商機蓬勃可觀。

2. 何仁群建築師事務現與台商FAIRWAY-PROPERTY公司合作開發越南建築案，除目前已規劃中之H5CC1案外，後續將積極爭取越南河內西湖酒店式公寓大樓及越南河內頂峰別墅群規劃設計案，為能有效貼近市場及蒐集與研析當地建築法規，及後續業務推廣之需，爰申請本案補助，俾利全力推動。

3.2018年3月新拓點胡志明市目前已有5個案子的提案準備簽約作可行評估，總金額約45萬美元:

1.EMBASSY 9
2.EMBASSY A
3.EMBASSY B
4. EMBASSY C
5. EMBASSY D

本計畫因已取得土地買賣意向書及委託專案管理及監造意向書，業主並已先行支付3萬美元做為初期規劃費用，為配合後續建築規劃設計需要，亟需在當地建立業務拓展。

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

- 主要實施內容及方法

1.當地法規蒐集與研析：

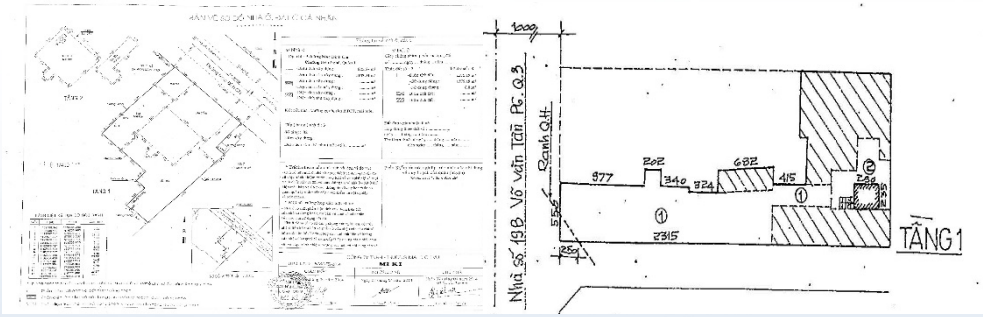
1) 公司設立法規蒐集及研析：
2) 建築法令及規範蒐集及分析：

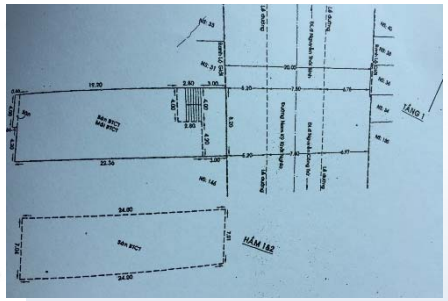
2.當地分公司之籌設：

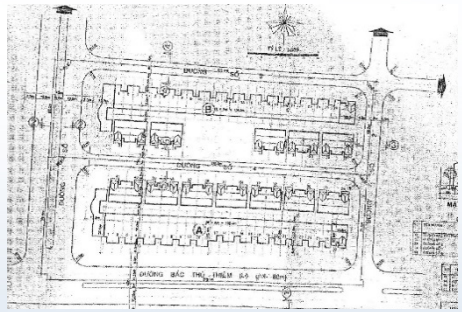
1) 設立胡志明市辦事處：
2) 分公司之設立及營運：
3) 人員增派:為後續爭取越南河內市及越南胡志明市社區開發等5案規劃設計，需增派人員積極投入。

3.深化當地合作廠商：

當地廠商之合作：蒐集之當地合作廠商資料，爭取建築工程相關業務。







貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

● 主要實施內容及方法

4.當地建築業務拓展：

1) **潛在客戶之開發：** 建立品牌，吸引當地潛在客源並邀請來台參訪。
2) **擴展中之業務：**

目前續與台商FAIRWAY-PROPERTY公司洽談河內地區57公頃別墅開發案。本計畫團隊對於海外新市場之開發策略，一向秉持「穩定中求發展」的理念進行相關業務開發作業，亦即先瞭解市場生態，並於初期結合當地土地開發商合作，再俟機尋求可能之商機。目前規劃中計下列4案:

Embassy 9:越南胡志明市酒店式公寓大樓:

- 本案基地位於越南胡志明市美國總領事館旁精華地區。
- 土地面積1 ,275平方公尺，開發計畫興建地下2層、地上15層建築。
- 總樓地板面積121,913平方公尺，總工程經費約30億元。

Embassy A案:越南胡志明市15層酒店式公寓大樓:

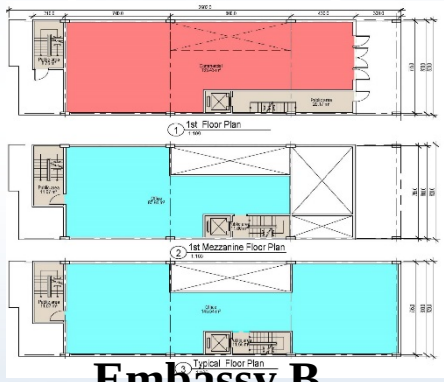
- 本案基地位於越南胡志明市精華地區。
- 土地面積1 ,275平方公尺，開發計畫興建地下2層、地上12層建築。
- 總樓地板面積121,913平方公尺，總工程經費約30億元。

Embassy B案:越南胡志明市13層商業辦公大樓

- 本案基地位於越南胡志明市主要銀行一條街。
- 土地面積209平方公尺，開發興建13層商業辦公大樓。
- 總工程經費5,000萬元。

Embassy C案:越南胡志明市別墅住宅開發案

- 本案基地位於越南胡志明市80米快速道路。
- 土地面積2.1公頃，開發興建120戶**別墅住宅群**。
- 總工程經費4,000萬元。



Embassy B

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

● 主要實施內容及方法

4.當地建築業務拓展：

3) 實施策略：

Embassy 9:越南胡志明市酒店式公寓大樓:預計107年執行。

本案係合建7:3 ，分目前已完成初步規劃、財務分析向業主完成簡報，惟因地主有1500萬美元貸款，仍待金融操作突破，其作法如下:

① 取得專案管理勞務契約

② 增加拓點及人力

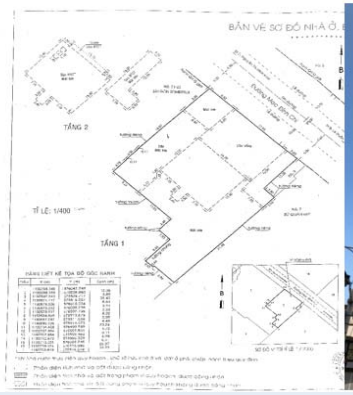
③ 組成投資、工程及銷售團隊

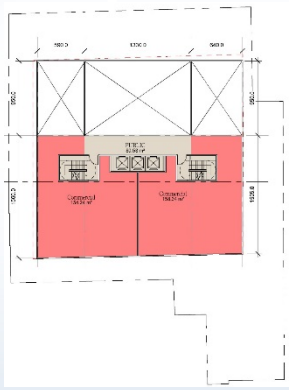
④ 成立酒店式公寓管理團隊

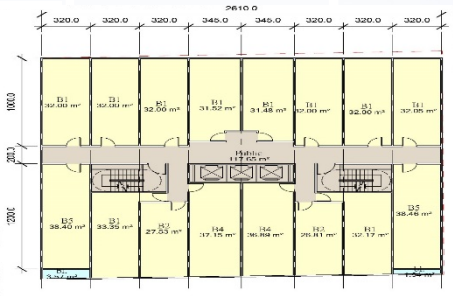
THE EMBASSY 9

HOANG LONG COMPANY LTD.

09 Mac Dinh Chi Street, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam







組成工程團隊: 何仁群建築師事務所及當地設計院組成設計監造團隊;結合聯鋼營造工程股份有限公司或安慶營造股份有限公司。

成立銷售團隊: 以越南當地FAIRWAY-PROPERTY公司為主，創意廣告徵詢國內廠商意見。

成立酒店式管理團隊:請國內專業人才在當地授課並指導訓練當地人員。

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

- 主要實施內容及方法

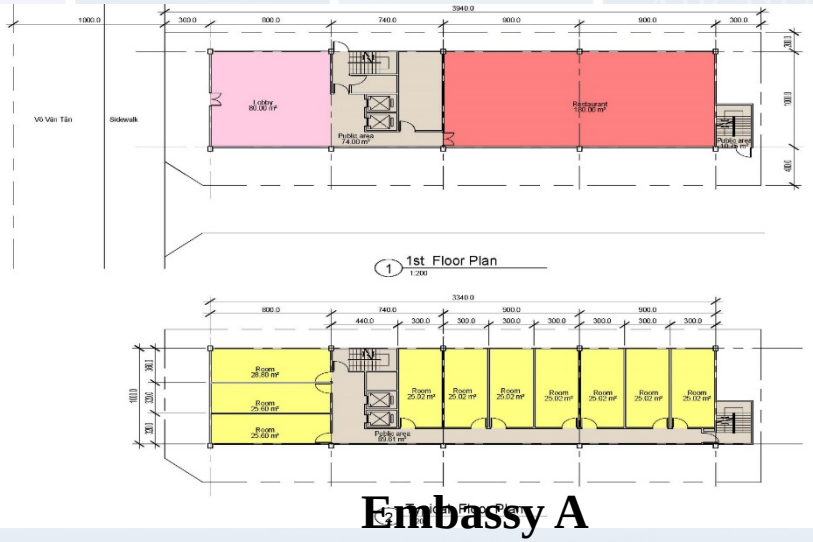
4.當地建築業務拓展：

3) 實施策略：

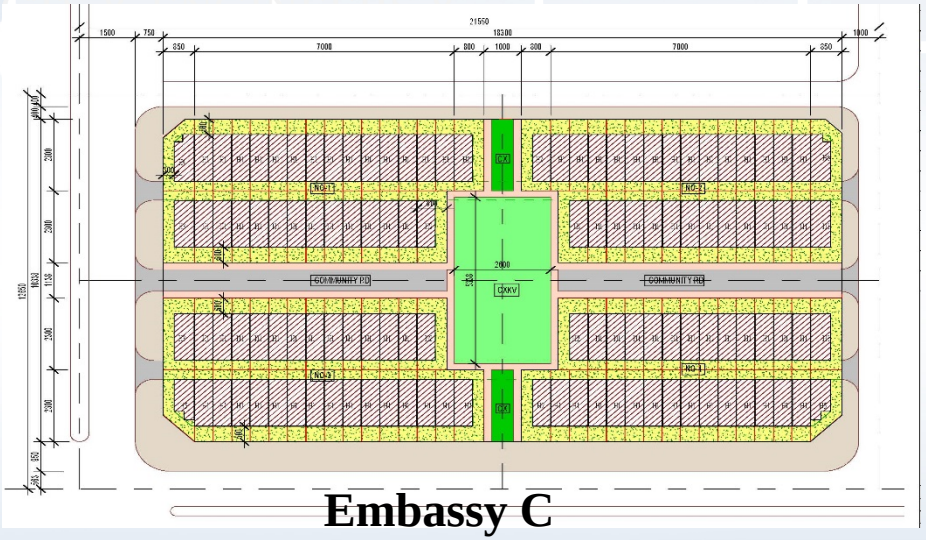
Embassy AB及C案:越南胡志明市酒店式公寓、商辦及別墅社區開發案:。本案土地業主希望預計107年執行，目前已完成初步規劃、財務分析向業主完成簡報，業主列為重點投資計畫，其作法如下:

① 變更建照增加獲利

② 組成工程及銷售團隊



Embassy A



Embassy C

後續將積極爭取FAIRWAY-PROPERTY公司越南胡志明市酒店式公寓大樓及越南胡志明市別墅群規劃設計案，後續亟需辦理市場調查、財務分析及投資效益等評估作業，以利該公司評估投資效益之可行性及投資經費之籌措，爭取在當地拓點之必要。

貳、計畫內容與實施方法

三、實施策略與整體內容

- 主要實施內容及方法

4.當地建築業務拓展：

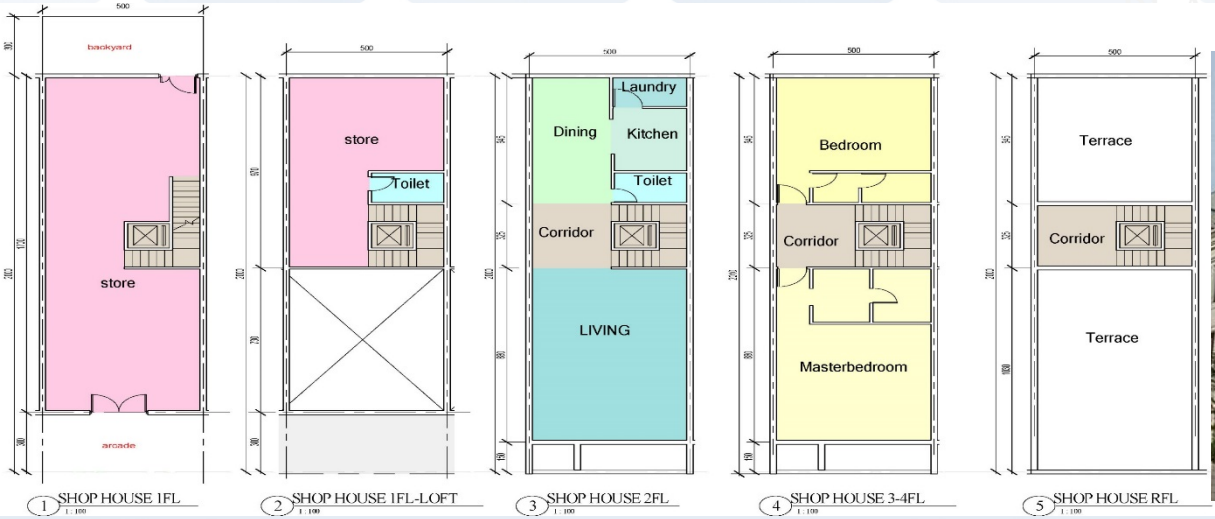
3) 實施策略：

綜研:

① 本案H5CC1案，新成立之投資公司完成土地買賣合約，各股東按比例出資，與本所簽正式委託合約後， 2018年6月展開都市設計審議及建照申請。

② 銷售策略:20間透天別墅每戶200萬美元，即可回收土地投資成本，2大股東各分回1棟大樓自用，面湖2棟大樓作出租酒店式公寓。

預計2019年開始施工興建，2021年完工交屋



1. 本案H5CC1案，已取得土地買賣意向書並與本所簽訂專案管理意向書，且先行支付本所先期規劃作業費。
2. 本所已完成市場調查、財務分析及投資效益等評估作業。並獲得本計畫投資股東會初步審查。
3. 本所已於當地設立分公司，以利後續業務之擴展。

貳、計畫內容與實施方法

四、計畫執行時程及查核點

- 預定進度表

月份 / 進度 / 工作項目	計畫權重%	預計投入人月	107年											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.土地取得與初步規劃	25	7												
A1.先期建築規劃	10	2	A1	A1										
A2.開發和投資計畫簡報	5	2		A2	A2									
A3.土地取得	5	2			A3	A3								
A4.初步規劃定案	5	1				A4								
B.設計諮詢與審查	20	5												
B1.設計諮詢與審查	15	2				B1	B1							
B2.督導當地建築師送都市計畫審查	5	3					B2	B2						
C.細部設計	50	16												
C1.平、立面配置	20	4						C1	C1					
C2.施工圖及預算書製作	20	8							C2	C2	C2	C2		
C3.施工規範	5	2										C3	C3	
C4.協辦申請建築執照	5	2											C4	C4
小計	100	28												
進度百分比%			35											

貳、計畫內容與實施方法

四、計畫執行時程及查核點

- 預定查核點說明

查核點編號	實際完成時間	預定完成時間	查核點內容	執行人員編號
A1	年/月	107 年 2 月	先期建築規劃	1,2,3,7,8,9,10
A2		107 年 3 月	開發和投資計畫簡報	1,2,3,4,7,12
A3		107 年 4 月	土地取得	1,2,3,4,8,9,10,11
A4		107 年 4 月	初步規劃定案	1,2,8,9,10
B1		107 年 5 月	設計諮詢與審查	1,2,3,4,7,
B2		107 年 6 月	督導當地建築師申請開發許可	1,2,7,
C1		107 年 7 月	平、立面配置	1,2,3,4,7
C2		107 年 10 月	施工圖說製作	2,3,4,5,6,7
C3		107 年 11 月	施工規範	2,5,6,7
C4		107 年 12 月	協辦申請建築執照	1,2,7,10,11,12

參、計畫分工及權利義務 本所係單一廠商申請（略）

肆、預期效益

一、量化效益

金額單位：新臺幣(千元)

	項目	(107)年	(108)年	(109)年	計算說明/查證方式
計畫關鍵績效指標(KPI)	取得工程設計監造專案管理案	1	1	1	建案名稱、相關合約
	與當地業者合作拓點數	1	0	0	建案名稱、公司登記證
	洽訪客戶件數	5	10	15	拜訪名片、會議紀錄
	帶動國內產業鏈出口規模(數量及金額)	200, 000	300, 000	500, 000	材料設備、發包紀錄
	標案中屬國內產品、技術或服務之比例	專案管理、設計技術服務約佔 10%	專案管理、監造技術服務約佔 1%	專案管理、監造技術服務約佔 10	建案名稱、相關合約
	海外客戶(業主)增加數	3	5	7	拜訪名片、會議紀錄
	境外營收	20, 000	30, 00	50, 00	建案名稱、相關合約
其它衍生效益	帶動國內技術人員投入越南工作	1, 000	15, 000	3, 000	薪資
	帶動國內材料廠商爭取業務	20, 000	100, 000	200, 000	建案名稱、照片

肆、預期效益

二、質化效益

(一)對廠商之影響：

1. 本計畫執行，除可提升本事務所國際建築案件競爭力，亦可帶動國內建築相關技術人員就業及材料商之業績。
2. 本計畫團隊可提供建築工程相關服務，以協助產業界擬轉移至越南投資設廠之台商，進行設廠規劃等相關問題。
3. 持續推廣越南土地開發業務，目前至少有2案陸續規劃中。

(二)對產業、經濟及社會之影響：

鑑於國內工程建設預期將持續低迷，基於公司永續經營，本計畫團隊除持續發展國內市場外，亦結合越南台商從事海外建築工作，積極進行海外業務之拓展。基於越南關稅優惠，及人力成本低廉，赴越南投資台商日益增加，未來之營建商機蓬勃可觀。

何仁群建築師事務現與台商FAIRWAY-PROPERTY公司（土地開發公司）合作開發越南河內超高層建築案，凸顯台灣建築技術水準，提升台灣在越南之知名度，有效增加國內建築相關產業之就業機會。

何仁群建築師事務現與台商FAIRWAY-PROPERTY公司（土地開發公司）合作開發越南超高層建築案，凸顯台灣建築技術水準，提升台灣在越南之知名度，有效增加國內建築相關產業之就業機會。

伍、風險評估與因應對策

一、風險評估與因應對策對照表

風險類別	發生機率	風險等級	本計畫因應對策
匯率損失	中	高	1. 契約簽訂以美元報價。 2. 平時關注越幣匯率，避免匯兌損失。
稅務	中	高	1. 事前先向當地會計稅務諮詢。如發生境外服務成本不被認定時，即派員駐地作業，並同時招聘當地人員以降低成本。 2. 以符合當地稅法為最高指導原則，避免發生違法情事。
派駐當地人員適應力差	低	低	1. 妥善規劃公司人力資源運用調度。 2. 由台灣總公司人員以出差方式支援。
當地分公司因人力不足喪失機會	低	中	1. 與台商FAIRWAY-PROPERTY公司合作，由其具名承接，再向其分包承作。 2. 積極完成當地分公司之設立。
營運虧損	低	低	1. 檢討虧損原因，作為後續改善之參考。 2. 如係外在惡性競爭，且短期無法減少虧損，則考慮退出該市場。
當地工人技術差造成工程品質不佳	中	高	1. 加強當地員工教育訓練。 2. 由台灣調派技術人員支援。
當地材料設備品質差，需增加支出	中	高	1. 以品質為優先考量，不惜更換材料商。 2. 徵詢台灣廠商報價及承接意願。
當地政府干擾	中	高	協請本案股東越南石油公司出面協調解決。

陸、計畫團隊

一、計畫主持人資歷說明

姓名	何仁群	性別	■ 男 □ 女	填表日期	107 年 02 月 20 日
廠商名稱	何仁群建築師事務所			職稱	建築師
通訊處(O)	02-27059868			電話	02-27059868
通訊處(H)	台北市大安區和平東路二段 101 號 6 樓				
產業領域	建築工程設計、監造、專案管理	單位外年資	7 年	單位年資	18 年
重要成就	美國及國內註冊開業建築師、取得亞太（APEC）建築師資格 第 16 屆公共工程金質獎-專案管理及監造計 2 項				
學歷	學校(最高學歷)	時間(YY/MM)	學位	科系	
	美國德州休士頓大學	1986/12	碩士	建築	
經歷	廠商名稱	時間(YY/MM)	部門	職稱	
	何仁群建築師事務所	2002-2018/01	建築設計部	建築師	
	美國開業建築師 7 年	1993-2001/12	建築設計部	建築師	
	越南河內市代表處	2018/1	建築設計監造	建築師	
參與計畫	計畫名稱	時間(YY/MM)	廠商/政府	主要任務	
	新北市政府原行政執行署大樓委託設計諮詢及監造技術服務	2017	新北市政府	設計諮詢及監造建築師	
	台北捷運公司委託規劃設計及監造技術服務等 3 案	2016-2018	台北捷運公司	規劃設計及監造建築師	
	台灣鐵路管理局臺北機廠遷建建設計畫富岡教育訓練中心等新增工程委託施工監造技術服務	2016/06	交通部 台灣鐵路管理局	監造建築師	
	臺北車站屋頂等更新工程專案管理及監造委託技術服務案— **獲選第 16 屆公共工程金質獎佳作**	2015/05	交通部 台灣鐵路管理局	專案管理及監造建築師	
	空軍第六基地勤務大隊「防風機堡整建工程委託規劃設計及監造技術服務」	2015/03	國防部	規劃設計及監造建築師	
	越南河內 Lot A3 開發案專案管理及監造委託技術服務案	2013/9	越南台商 FAIRWAY-PROPERTY 公司	專案管理及設計監造建築師	
	國防部忠莊營舍興建工程專案管理及監造技術服務案	2010/9	國防部	專案管理及設計監造建築師	

陸、計畫團隊

二、參與計畫人員簡歷表-何仁群建築師事務所

編號	廠商/機構	姓名	職稱	最高學歷(學校系所)	主要經歷	主要重要成就	本業年資	參與分項計畫及工作項目	投入月數
1	何仁群建築師事務所	何仁群	建築師	美國德州休士頓大學建築研究所	本所負責人美國開業建築師7年亞太（APEC）建築師	第16屆公共工程金質獎-專案管理	24 美國職業7年、台灣18年	本計畫主持人	40
2	何仁群建築師事務所	楊清敏	總工程師	文化大學建築系	曾任法務部及勞動部採購稽核委員。工程會工程查核委員	第16屆公共工程金質獎-監造	31	本計畫專案經理	40
3	何仁群建築師事務所	張毓芬	設計部經理	聯合技術學院建築工程科	何仁群建築師事務所設計師	第16屆公共工程金質獎-參與專案管理	12	規劃設計	25
4	何仁群建築師事務所	黃曉詩	建築師	中華大學建築與都市計畫學系建築設計組	何仁群建築師事務所建築師	建築師	6	規劃設計	40
5	何仁群建築師事務所	鄭紋山	工程師	中央大學土木研究所（即將畢業）	何仁群建築師事務所監造	台北捷運公司M6、M8商店街工程	5	工程監造	30
6	何仁群建築師事務所	曾憲華	工程師	致理技術學院	何仁群建築師事務所監造主任	第16屆公共工程金質獎-監造	23	工程監造	30
7	何仁群建築師事務所	陳志隆	工務部經理	高雄應用科技大學土木工程科	何仁群建築師事務所監造主任	空軍-防風機堡整建工程監造	23	工程監造	30

陸、計畫團隊

二、參與計畫人員簡歷表-何仁群建築師事務所

8	何仁群建築師事務所	何郭德	財務長	美國康乃狄克大學管理碩士	何仁群建築師事務所財務長	建策電子股份有限前財務長	20	財務規劃	15
9	何仁群建築師事務所	徐鳳禧	會計人員	美國華盛頓大學商學士	何仁群建築師事務所會計	何仁群建築師事務所會計	15	會計業務	40
10	何仁群建築師事務所	楊雅筑	法務人員	台灣大學法律研究	何仁群建築師事務所法務諮詢	律師考試及格	1	法務諮詢	預聘
11	何仁群建築師事務所	廖鳳珠	行政及出納人員	台北市立士林高商	何仁群建築師事務所總務、出納	何仁群建築師事所行政出納	1	越南分公司總務、出納	5
12	何仁群建築師事務所	徐慧櫻	行政及出納人員	崇右企專	何仁群建築師事務所總務、出納	何仁群建築師事所行政出納	6	總務、出納	24

柒、計畫經費需求

（單位：千元）

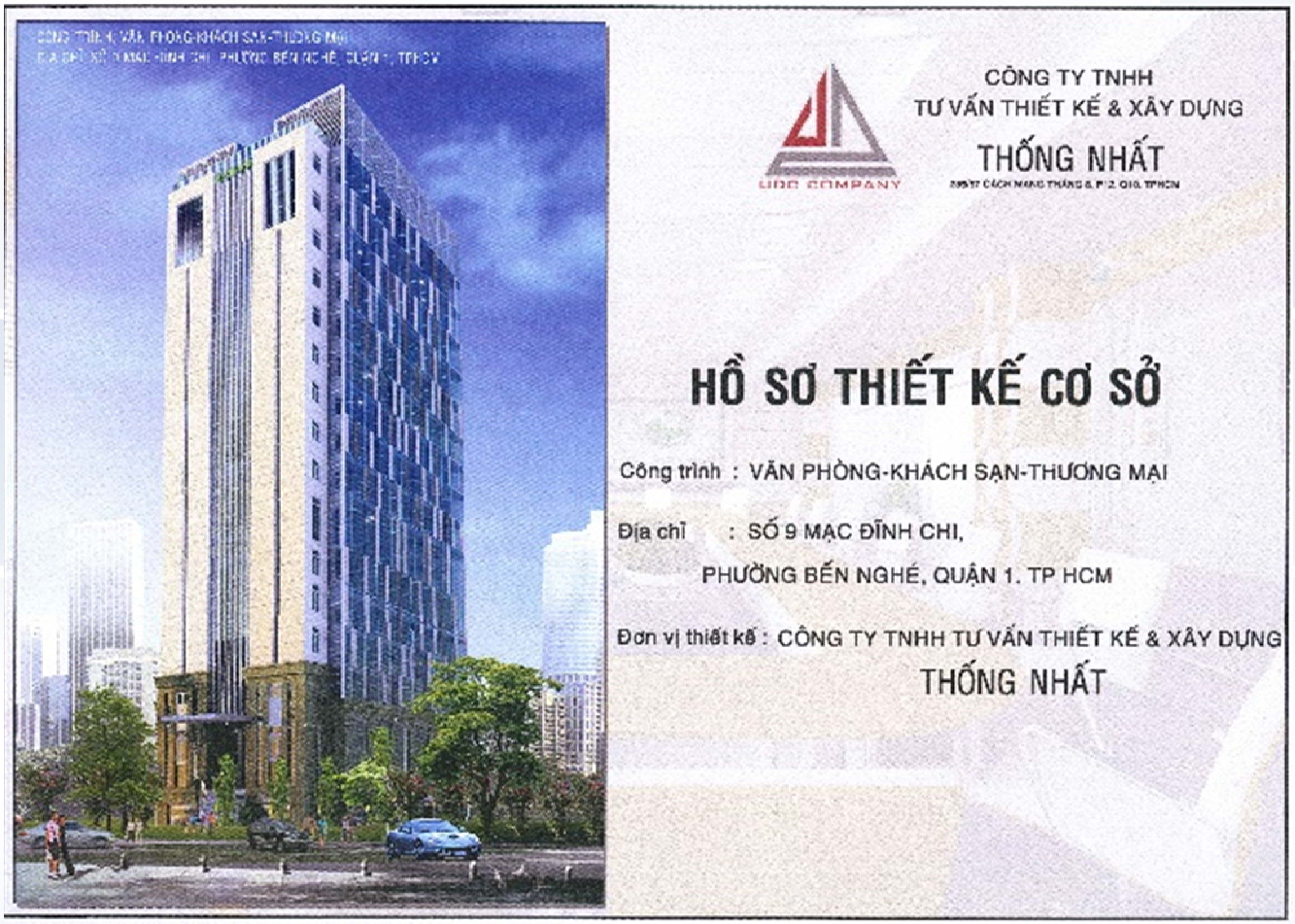
會計科目		106 年預算數		合計	佔總經費 (%)	說明
		政府補助款	廠商自籌款			
業務費	租金	80	120	200	2.13%	106 年 8-12 月租金，每月租金 40 千元/月 x5 月=200 千元。
	裝潢布置費	80	420	500	5.33%	100 ㎡ x5 千元/㎡=500 千元。
	文件設計費	120	435	555	5.92%	公司 LOGO 設計，送當地都市設計審查文件編制費合計 555 千元
	委託勞務費	220	5180	5,400	57.57%	1.委託擬辦公司成立組織　章程及申請設立行政費 500 千元。 2. 法律顧問費 200 千元。 3.會計作業及報稅費用 200 千元。 4.委託當地設計院辦理都市設計審查及申請建造費用 3000 千元。 5.當地結構、機水電、消防等專業技師簽證費 1500 千元。 6. 合計 5,400 千元
	市場調查費	200	1800	2,000	21.32%	市場需求及產品定位之調查費，本案因係住商混合區，規劃設計何種商業型態至為重要，經越南當地業者報價 6100 千元，經本所議減後暫定 2000 千元估列
	翻譯費	200	300	500	5.33%	依工程進度編列設計圖說、施工規範、契約等各項工程所需文件及現場翻譯人員之翻譯費 500 仟元。
國外差旅費		100	125	225	2.40%	長榮航空台北越南來回機票平均約為 15 千元，簽證費 1 千元。以 106 年 8-12 月，預計每次 3 人赴越南 3 次，協助辦理都市設計審議及申請建照相關事宜。 106 年:3 人 x3 次/年 x15 千元=135 千元 簽證費 3 人 x3 次/年 x1 千元=9 千元
合　　計		1,000	8,380	9,380	100.00%	

柒、計畫經費需求

（單位：千元）

會計科目		106 年預算數		合計	佔總經費(%)	說明
		政府補助款	廠商自籌款			
業務費	租金	290	310	600	9.58%	107 年 1-12 月租金，每月租金 50 千元/月 x12 月=600 千元。
	裝潢布置費	0	0	0		106 年度已完成。
	文件設計費	0	0	0		106 年度已完成。
	越南公司及其他專業工作勞務費	100	4,300	4,400	70.27%	1.法律顧問費 200 千元。 2.會計作業及報稅費用 200 千元。 3.委託當地設計院辦理都市設計審查及申請建造費用約 3000 千元。 4.當地結構、機水電、消防等專業技師第 1 期簽證費約 1000 千元。 5. 合計 4400 千元。
	市場調查費	0	0	0	0	106 年度已完成。
	文件製作及翻譯費	310	340	650	10.38%	依工程進度編列設計圖說、施工規範、契約等各項工程所需文件翻譯及現場翻譯人員之翻譯費 650 仟元。
國外差旅費		300	312	612	9.77%	長榮航空台北越南來回機票平均約為 15 千元，簽證費 1 千元（有效期 3 個月）。以 107 年預計每次 4 人赴越南 10 次，協助辦理都市設計審議及申請建照相關事宜。 106 年:4 人 x10 次/年 x15 千元=600 千元 簽證費 3 人 x4 次/年 x1 千元=12 千元
合計		1,000	5,262	6,262	100.00%	

謝謝指教!!



THANK YOU FOR YOUR ATTENTION!!