

# 日勝生集團



永續綠生活集團



## Disclaimer

- This presentation and the materials provided herewith do not constitute an offer to sell or issue or the solicitation of an offer to buy or acquire securities of the “Company” in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity, nor may it or any part of it form the basis of or be relied on in connection with any contract or commitment whatsoever. Any decision to purchase securities in a proposed offering should be made solely on the basis of the information contained in the offering circular published in relation to such proposed offering.
- The information contained in this presentation has not been independently verified. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or the opinions contained herein. The information contained in this document should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its affiliates, advisors or representatives will be liable (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with the presentation.
- This presentation contains statements that constitute forward-looking statements. These statements include descriptions regarding the intent, belief or current expectations of the Company or its officers with respect to the consolidated results of operations and financial condition of the Company. These statements can be recognized by the use of words such as “expects,” “plans,” “will,” “estimates,” “projects,” “intends,” or words of similar meaning. Such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and actual results may differ from those in the forward looking statements as a result of various factors and assumptions. The Company has no obligation and does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.
- By attending this presentation, you agree not to remove this document, or any materials provided in connection herewith, from the conference room where such documents are provided. You agree further not to photograph, copy or otherwise reproduce any part of these materials in any form or pass on any part of these materials to any other person for any purpose. You must return this presentation and all others materials provided in connection herewith to the Company at the completion of the presentation.



## 3Q 2023 Summary/ Update

1. 4Q 2023-獲頒台灣永續能源研究基金會2023 TCSA「高齡友善領袖獎」與「永續報告類-金獎」，子公司日翔租賃獲第20屆國家品牌玉山獎「傑出企業」、子公司集順生以樂陶居案獲「最佳人氣品牌」。
2. 3Q 2023-子公司日鼎水務執行全台灣最大桃園污水下水道系統BOT計畫，規模涵蓋桃園地區約7,610公頃六個都市計畫區，除採用生物網膜 (BioNET) 結合薄膜生物反應 (MBR) 過濾技術，也與工研院合作A+計畫，並規劃增建厭氧消化槽及污泥乾燥機，加速污泥減量與沼氣發電研發，目前桃園地區接管戶數達13.1萬戶，計畫現增NT\$5.92億。
3. 3Q 2023-子公司集順生整合北市精華區僑安危老重建案，此案基地面積約1,000坪，計畫透過危老改建方式，設計SRC綠建築之地下4層、地上24層結構空間，2022年1月取得建照、7月動土開工，於2023年5月公開推出【鑄慕】，計畫於2026年底完工。並且獲得「最佳都市更新及危老重建類-卓越獎」暨「最佳規劃設計類-金質獎」。
4. 3Q 2023-三芝日初不老莊園1已完銷，計畫2024年上半年完工。接續開發日初不老莊園2，規劃130多戶海景渡假養生住宅，搭配雲端智慧照護系統、隔熱抗紫外線建築設計與屋頂太陽能發電系統，打造節能幽靜住居，計畫於2025年底完工。並且因為樂齡創新設計，獲得國家卓越建設獎「最佳規劃設計類-卓越獎」。
5. 3Q 2023-子公司泰誠發展營造參與新北市淡水區「淡金安居」社會住宅新建統包工程公開招標，獲選為得標企業，得標金額新台幣33.39億元，此案基地面積約2,117坪 (7,000平方公尺)，計畫「淡金安居」將為新北市增加620戶社會住宅，其中5%設計為無障礙房型，建設期程預估5.5年。



# 日勝生集團目前執行之業務與建案



## 資源循環事業

日鼎投控  
100%

鼎勝綠能  
100%

日鼎水務  
100%

晶鼎綠能

桃園污水處理BOT

寶鼎再生水

桃園再生水BTO

## 建設事業

集順生活  
100%

日勝幸福站

大橋頭捷運聯開案

青埔案

三芝案

旗山案

僑安案

新秀閣案

都更危老案

館前案

台中聯開案

高雄站東案

故宮政樓圖館新建工程

住宅新建統包工程

「淡金安居」社會

## 營運事業

泰誠發展營造  
100%

36.8%

京站投資控股

61.06%

京站實  
75%

京站時尚廣場

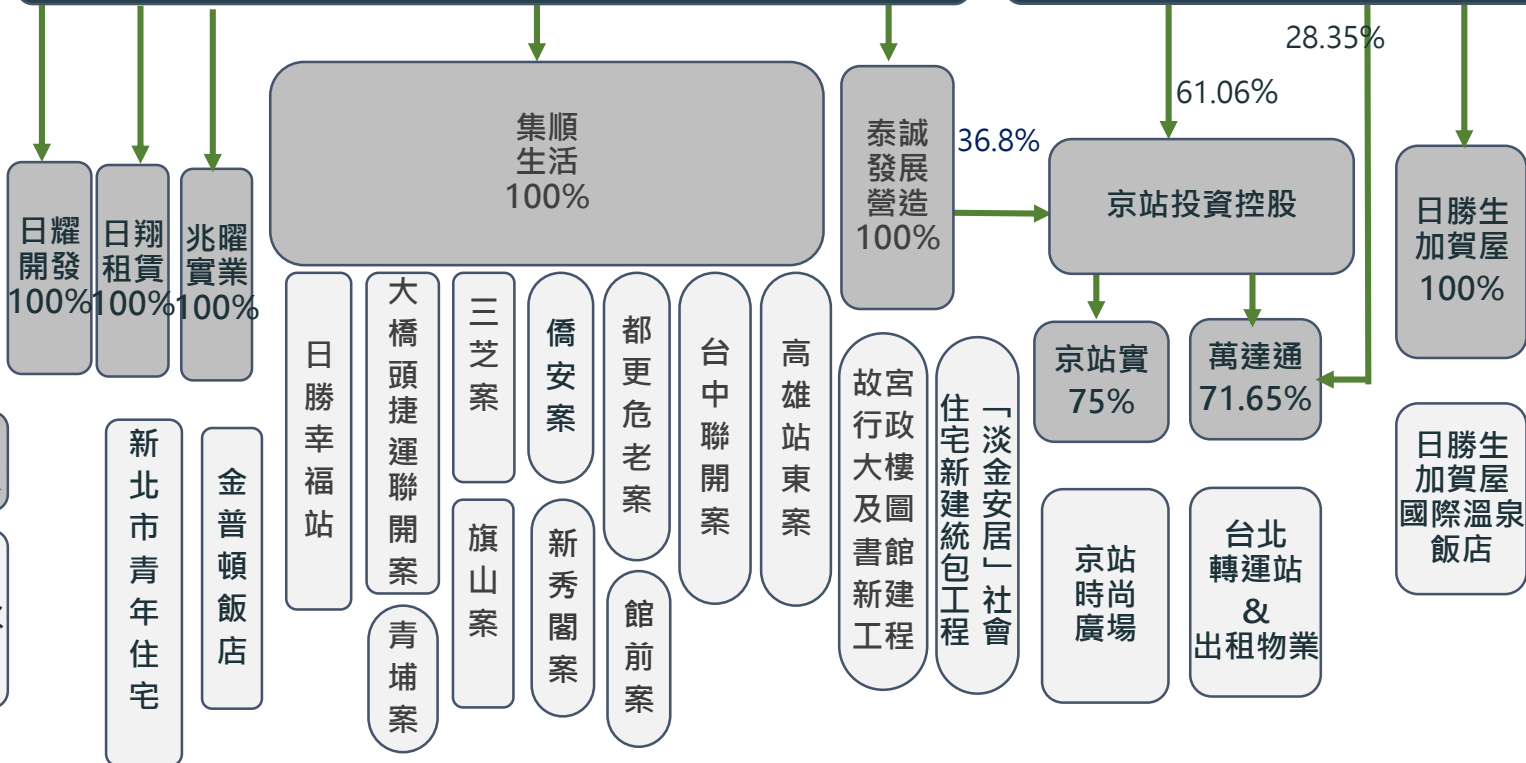
萬達通  
71.65%

台北轉運站 & 出租物業

28.35%

日勝生加賀屋  
100%

日勝生加賀屋國際溫泉飯店





## 集團重點個案

專案名稱	三芝案	旗山案	高雄火車站 站東舊宿舍 區案	臺中捷運綠線土 地開發案	台北館前路 聯合大樓案	僑安 「鑄慕」	北投 新秀閣案
基地位置	新北市三芝區 福海段	高雄市旗山 區北勢段	高雄市高雄 火車站旁	台中捷運： 文心崇德站、 文心櫻花站、 南屯站	臺北市中正區 館前路	臺北市大 安區光復 南路260 巷	台北市北 投區光明 路238號
興建方式	買賣自建	自地自建	都市更新	捷運聯合開發	都市更新	危老重建	都市更新
產品規劃	銀養樂齡 複合園區	銀養樂齡 複合園區	複合式 全齡社區	以住宅為主	A級辦公大樓 智慧綠建築	以住宅 為主	以住宅 為主
基地面積	東側約 4,656坪 /西側 約 1,208 坪	第一期約 18,820坪	約8,354坪	約700 坪/ 約500 坪/ 約771 坪	約608坪	約1,038坪	預估 1,394坪
開工時間	東側 2Q 2020/ 西側 1Q 2023	規劃中	規劃中	1Q 2025/崇德站 3Q 2025/櫻花站 2Q 2025/南屯站	2Q 2026	3Q2022	規劃中
計畫 完工時間	東側 2Q 2024/ 西側 4Q 2025	規劃中	規劃中	1Q 2028/崇德站 3Q 2028/櫻花站 2Q 2028/南屯站	2Q 2030	4Q2026	規劃中
計畫 銷售時間	東側 完銷/ 西側 銷售中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	銷售中	規劃中

## 日勝生2023年綠建築標章彙總

建案	日勝幸福站		大橋頭站 (捷二)聯合 開發案	桃園水資源回 收中心	日勝新京站	三芝休閒樂齡宅	
						東側	西側
標章 類別	綠建築標章(註 1)	綠建築標章 (註2)	綠建築標章	綠建築標章	綠建築標章	(候選)綠建築 標章	(候選)綠建築標 章
建築物 用途	住宿類	其他建築類	住宿類	大型空間類建 築	住宿類	住宿類	住宿類
等級	鑽石級	鑽石級	銀級	銀級	黃金級	銀級	銀級
符合 指標 項目	9項	18項	7項	6項	8項	8項	8項
	生物多樣性	生物多樣性	*	*	*	*	*
	綠化量	綠化量	綠化量	綠化量	綠化量	綠化量	綠化量
	基地保水	水循環	基地保水	*	基地保水	基地保水	基地保水
	日常節能	節能建築	日常節能	日常節能	日常節能	日常節能	日常節能
	二氧化碳減量	綠色交通	二氧化碳減量	*	二氧化碳減量	二氧化碳減量	二氧化碳減量
	廢棄物減量	都市熱島	*	廢棄物減量	廢棄物減量	廢棄物減量	廢棄物減量
	室內環境	友善行人步行空 間	室內環境	室內環境	室內環境	室內環境	室內環境
	水資源	減廢	水資源	水資源	水資源	水資源	水資源
	污水垃圾改善	公害污染	污水垃圾改善	污水垃圾改善	污水垃圾改善	污水垃圾改善	污水垃圾改善
	社區照明節能/ 再生能源/文化 教育設施/運動 休閒設施/生活 便利設施/社區 福祉/社區意識/ 空間特徵/防範 設備與守望相助						
智慧建築	智慧建築	智慧建築					



RADIUM GROUP

## 日勝生-康養事業發展願景

### 日勝生銀光計畫

- 樂陶居-中和館、三芝館
- 日初不老莊園-三芝
- 旗山樂齡宅

### 未來開發方向

- 各都會市郊





RADIUM GROUP

# 樂陶居

## 樂陶居-中和館

榮獲2023 第20屆國家品牌玉山獎-「最佳人氣品牌類獎」



身

- 安全照護及定位系統
- 健康管理
- 健康促進

心

- 生活管家
- 身心管理
- 金齡學苑

家

- 青年社會住宅
- 回家
- 青銀共區





# 日勝生銀光計畫-三芝

- 基地面積約5,864 坪，規劃總樓板面積約19,304 坪
- 1期（東區） => A、B棟出租型樂齡宅「樂陶居-三芝館」  
=> C、D、E、F 四棟為「日初不老莊園」出售型樂齡社區
- 2期（西區） => 「日初不老莊園 2」出售型樂齡社區
- 總計全園區(東區+西區)規劃164個出租型銀髮宅，652個出售型樂齡住宅，以15坪至33坪單人房及雙人房為主。
  - 保留整棟樂齡營運中心 -樂陶居三芝館，提供康養服務，編制護理師、營養師、社工等團隊進駐。園區導入超寬頻UWB定位系統，結合康養APP與身分辨識晶片，精準定位社區住戶緊急求救所在。
  - 日初不老莊園2，設計海景渡假村養生社區，以雲端智慧照護系統，為住戶提供身心健康偵測與日常關懷。以隔熱抗紫外線建築設計，配合室內地板隔音墊、屋頂太陽能發電系統，創造節能與幽靜生活住居。



項 目	2期（西區）	1期（東區）
基地面積	1,208坪	4,656坪
總樓地板面積	4,073坪	15,231坪
開發方向	銀養樂齡 複合園區	銀養樂齡 複合園區
開發期程	4Q 2025 取得使照	2Q 2024 取得使照
目前進度	銷售中	已完銷



## 旗山案

專案名稱	旗山案
基地位置	高雄市旗山區北勢段
興建方式	自地自建
基地面積	第一期開發規劃- 約18,820坪 位於一期丙建用地
總樓地板面積	第一期開發規劃- 約19,914坪
產品規劃	銀養樂齡 複合園區



# 「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」案

- 基地: 緊鄰臺鐵高雄車站，面積 8,354 坪，含第 2 種特定商業專用區及道路用地，為交通部鐵路管理局及高雄市政府工務局公有土地，建蔽率 50%、容積率 300%。距離高雄火車站與民族火車站 500 公尺，北側緊鄰地下化綠園道及 71 期重劃區。
- 第 71 期重劃區: 高雄車站站體為核心，鐵路地下化後，高雄車站站體未來發展定位為「高雄之心」。高雄市第 71 期重劃區，範圍包括建國二路以北、九如二路以南，民族一路以西、哈爾濱街以東界，區內最大地主是台灣鐵路管理局。
- 開發理念: 【新京站 全齡健康社區】- 全齡社區 健康之家
- 預估開發時程: 整體計畫開發時程約需 6 年。(階段性公開審議作業估計需時 2 年。之後實地開發，申請建照及後續開發估計需時 4 年)
- 開發目標: 掌握鐵路地下化都市縫合之發展契機，帶動雙軌雙站綠園道沿線發展，循「京站」軌道經濟與首都東西軸線翻轉成功經驗，規劃包含一棟商場及住宅結合的複合式多功能社區，配合交通部及高雄市政府都市計畫，使高雄舊城區機能轉型與南北軸線再生



基地全區透視模擬圖 實際規劃及範圍將依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫內容辦理

# 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 文心崇德站&文心櫻花站土地開發案

- 文心崇德站(G6站)位於北屯區東峰段，基地面積約700坪，建蔽率70%、容積率500%，為捷運系統用地，位台中四期重劃區，屬較早期開發區域，居文心路與崇德路雙軸線交通樞紐，兼具舊市區商業生活機能與重劃區完整街道。
- 文心櫻花站(G8a站)位於西屯區中義段，同為捷運系統用地，基地面積約500坪，建蔽率70%、容積率500%，坐落台中各開發區交界中心，北有逢甲夜市及水湳特區、東南有科博館、南有新市政特區，西有秋紅谷與朝馬轉運站。
- 預估開發: 計畫運用TOD (大眾運輸導向開發)都市發展模式，以共構型態與已完工之捷運站體結合，設計集合式智慧綠建築，配合臺中公共捷運系統發展。整體計畫開發時程估計5~6年。(階段性規劃:簽約、都審、實地開發、完工；實際規劃將依主管機關核定為準)



文心崇德站建築設計示意圖



文心櫻花站建築設計示意圖

# 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 南屯站土地開發案

- 南屯站位於臺中市南屯區文心路一段與五權西路二段雙軸線交會處，同為捷運系統用地，基地面積約771坪，建蔽率70%、容積率500%，鄰近具藝文綠廊雅名的文心森林公園、豐樂雕塑公園綠地與文心黃昏市場，加上近國道 1 號五權交流道，兼具捷運、公路便利與住商機能。
- 預估開發:運用TOD (大眾運輸導向開發)都市發展模式，以共構型態與已完工之捷運站體結合，設計集合式智慧綠建築，配合臺中公共捷運系統發展。整體計畫開發時程估計5~6年。(階段性規劃:簽約、都審、實地開發、完工；實際規劃將依主管機關核定為準)



南屯站建築設計示意圖



## 臺北市中正區公園段二小段246地號等25筆 (原28筆) 土地都市更新事業計畫」案

- 館前路都更案基地位於館前路與信陽街口-館前聯合大樓，包含台北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地，主要為第四種商業區，並包含部分道路用地。土地面積約約608坪，法定建蔽率75%，法定容積率800%。
- 都更同意比例為所有權人100%同意，將依「都市更新條例」等相關規定，採全區重建及權利變換方式辦理都市更新。
- 計畫以「城中晶綻-白綠雙輝」為都更設計主題，規劃地上 27 層、地下 5 層，鋼骨結構並建置 5G智慧營運管理系統，開發為A級辦公大樓智慧綠建築，以商業精華區與五鐵共構優勢，成為傳統城區都更地標
- 預估開發時程: 2Q 2025 都更核定/都審、3Q 2025 取得建照、2Q 2026 開工、2Q 2030 完工。



「北市中正區公園段二小段246地號等25筆 (原28筆) 土地都市更新事業計畫」建築設計示意圖



## 僑安【鑄慕】

- 位於臺北市大安區與信義區交界之商業精華地帶，光復南路260巷與280巷間，面對捷運國父紀念館站，緊鄰國父紀念館與光復國小，基地面積1,038坪。
- 集順生以12年整合，獲全數地主同意重建，透過危老改建，結合整體綠化景觀，設計SRC智慧綠建築，地下4層、地上24層，以僑安新村稀有中心精華段，帶動舊社區危老重建與結構安全效益。
- 以高規格打造： 目標取得五大建築標章認證：  
WELL健康建築、黃金級智慧建築、綠建築、低碳建築、耐震建築。
- 預估開發時程： 階段性規劃:2Q 2021 重建計畫核准、1Q 2022 取得建照、3Q 2022 開工、2Q 2023【鑄慕】案公開、4Q 2026 完工。



「鑄慕」建築模型設計示意圖



「鑄慕」建築設計示意圖



## 故宮博物院「行政大樓及圖書館新建工程」

- 基地：位於臺北市士林區至善段六小段，規劃新建地上3層行政大樓 ( 6,007平方公尺)及地上2層圖書館 ( 1,249平方公尺)，樓地板面積約2,195坪 ( 7,256平方公尺)。
- 計畫時程；此計畫於2021年3月完成基本設計，2021年8月都市設計審議通過，2022年10月簽約，2022年11月1日開工，預定2024年下半年完工。
- 故宮行政大樓及圖書館新建工程為行政院「新故宮 - 故宮公共化帶動觀光產業發展中程計畫」之北部院區整(擴)建分項計畫之一，整體核定計畫期程至2026年。
- 規劃新建地上3層行政大樓及地上2層圖書館，符合故宮特殊文化需求與智慧綠建築設計，建設契合故宮四大施政目標(友善、開放、智慧、普世)之user-friendly環境。



建築設計示意圖-故宮行政大樓(右)及圖書館(左)

故宮行政大樓建築設計示意圖





## 新北市淡水區「淡金安居」社會住宅新建統包工程

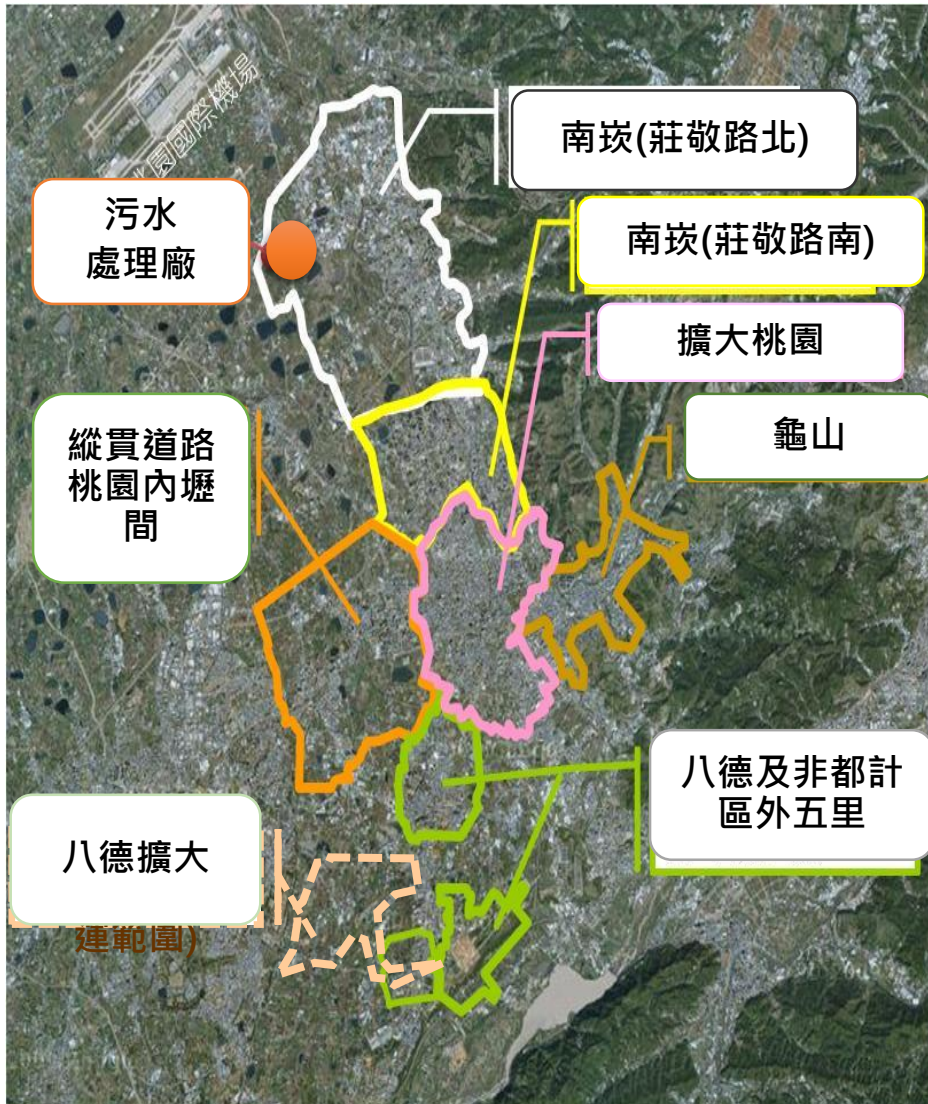
- 基地：位於淡金公路與濱海路交叉口，屬於淡海新市鎮範圍內。基地面積約2,117坪 (7,000平方公尺)，鄰近輕軌淡水行政中心站，附近並有淡水國民運動中心與淡水公八公園 (防災公園)。
- 計畫時程：此計畫建設期程預估5.5年。
- 「淡金安居」得標金額新台幣33.39億元，將為新北市增加620戶社會住宅，其中5%設計為無障礙房型，低樓層設計無障礙住宅，搭配日照中心、幼兒園、中央穿廊廣場與大面寬店鋪，強化全齡通用住居環境，計畫取得綠建築標章、智慧建築標章、耐震暨耐震設計標章，提供完善生活與友善照護機能。
- 社區規劃留設8米退縮綠帶，整合人行道及自行車道設計，創造林蔭帶狀開放空間；並以生物多樣性概念，植栽多種喬灌木及草本花卉，設置綠化休憩平台、屋頂花園綠地。



建築設計示意圖-新北市淡水區「淡金安居」社會住宅(左)、新北市淡水區「淡金安居」社會住宅夜景(右)



## 桃園污水下水道BOT案—全台最大公共污水處理系統



桃園地區之六個都市計畫區

共約7,610公頃

工程內容目標:

1. 污水處理廠: 20萬噸/日

2. 污水主幹管:

管徑800mm~1800mm

共計28,805m

3. 分支管網:

管徑200mm~700MM

共計256,184m

4. 用戶接管: 251,447戶

5. 附屬事業(水回收及污泥資源化)



## 桃園污水下水道BOT案: 建設期程

民國	102-106	107-110	111-115	116-120	121-136
管網 (KM)	99	66 (165)	78 (243)	42 (285)	總計約284.99公里
用戶 里程碑	3.0	7.4 (10.4)	8.7 (19.1)	6.0 (25.1)	總計約25.1萬戶

民國	105-109	110-114	115-117	118-122	
污水 處理廠 (萬噸/日)	5	5 (10)	5 (15)	5 (20)	總計20萬CMD

### 桃園污水下水道 BOT案自民國102 至 民國136年，為期 35 年: 開發進度

- 2023年第三季桃園接管戶數達13.1萬戶，目前已接通桃園北區151公里地下管網。
- 桃園北區水資源回收中心二期擴廠工程於2020年12月完成，並建置完成每日可處理10萬噸污水量，其中3.1萬噸使用MBR薄膜處理系統，可提供高品質之回收水。
- 運用MBR薄膜生物處理系統與專利BioNET生物網膜技術處理，放流水質相對穩定安全，水源不受降雨量影響。放流水可回收循環使用，符合部分產業用水標準，並可供民生洗車及澆灌等非接觸人體之回收水使用



## 桃園北區水資源回收中心再生水 BTO計畫

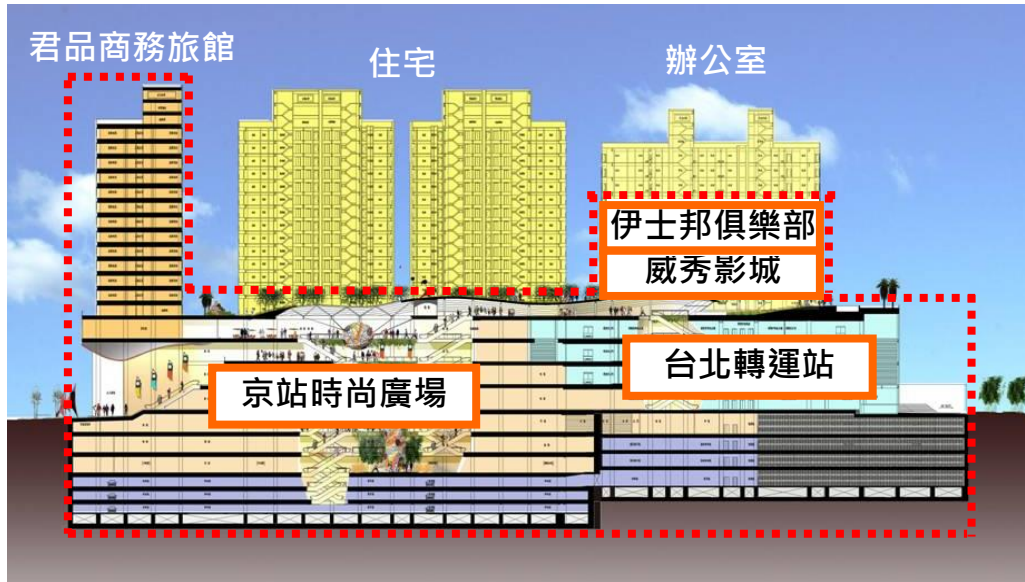
- 基地：計畫案基地位於桃園北區水資中心北側，桃園市蘆竹區南青段，面積約2.5公頃。
- 計畫時程：於2022年6月14日簽訂投資契約，2022年11月7日開工動土，許可期間自計畫用地於2022年6月15日交付至營運期間屆滿之日止，包含興建期3年及營運期15年，合計共18年。目前再生水園區產水機房與產水池正進行RC結構體建置，預計2024年中開始第一階段供水。
- 範圍：第一期計畫涵蓋再生水處理廠與輸送再生水至觀音工業區、中油桃園煉油廠等地輸水管線及其附屬設施，每日可提供4萬公噸以上再生水，協助穩定桃園產業水源，增加企業產值
- 應用AI智能化模擬預測與自動化操控，導入工業4.0物聯網 (IoT) 多面向分析監控資訊，即時監測末端用水量，並根據用水人之配水池蓄水位、用水變化、流速及管線壓力等資訊，進行整體性輸水系統之智慧化配水，在再生水廠方面則以智慧控制供電系統做減碳運營，預計節能成效超過10%，為台灣打造首座全自動控制之智慧再生水廠。
- 計畫打造「ESG園區」，整合北區水資中心及再生水廠約16公頃基地，規劃濕地水域、微型水耕農園以及生態浮島公園。以綠建築與智慧建築建造管理大樓與國際會議中心、太陽能綠電系統，保留原生樹木與埤塘生態做低衝擊開發，兼顧在地文化與經濟發展，設計大眾與水資源生態友善互動環境。



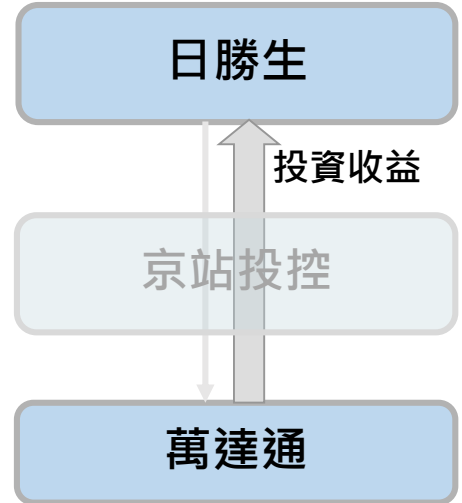
建築設計示意圖-桃園北區水資源回收中心再生水BTO計畫與ESG園區



# 萬達通



非住辦部分  
挹注租金收入



業種	旅館	電影院	俱樂部	商場	停車場	轉運站
面積(坪)	8,500	3,700	1,100	21,000	5,900	8,700
營運模式	出租	出租	出租	出租	出租	自行營運
經營廠商	雲朗觀光	威秀影城	統一佳佳	京站實業	京站實業	-
營業起始	2010年 5月	2009年 12月	2009年 9月	2009年 12月	2009年 11月	2009年 8月

簡報結束  
敬請指導

**Thank You**



RADIUM GROUP

永續綠生活集團