

## 公司概況資料表

以下資料由潤德室內裝修設計工程股份有限公司及其推薦證券商提供，資料若有錯誤、遺漏或虛偽不實，均由該公司及其推薦證券商負責。

以下揭露之認購價格及依據等資訊，係申請登錄興櫃公司與其推薦證券商依認購當時綜合考量各種因素後所議定。由於興櫃公司財務業務狀況及資本市場將隨時空而變動，投資人切勿以上開資訊作為投資判斷之唯一依據，務請特別注意

### 認購相關資訊

#### 公司簡介

#### 風險事項說明(申請登錄戰略新三板公司適用)

#### 主要業務項目

#### 最近五年度簡明損益表及申請年度截至最近月份止之自結損益表

#### 最近五年度簡明資產負債表

#### 最近三年度財務比率

公司名稱：潤德室內裝修設計工程股份有限公司 (股票代號：6881)

申請登錄：一般板 戰略新三板

董事長	簡滄圳
總經理	盧玉璜
資本額	新台幣 135,000,000 元
輔導推薦證券商	第一金證券股份有限公司 凱基證券股份有限公司 群益金鼎證券股份有限公司
主辦輔導券商聯絡人電話	第一金證券股份有限公司 呂小姐(02)2563-6262#784
註冊地國	(外國發行人適用)
訴訟及非訟代理人	(外國發行人適用)

### 輔導推薦證券商認購潤德室內裝修設計工程股份有限公司股票之相關資訊

證券商名稱	主辦	協辦	協辦
	第一金證券股份有限公司	凱基證券股份有限公司	群益金鼎證券股份有限公司
認購日期	111年7月19日		
認購股數(股)	300,000	100,000	100,000
認購占擬櫃檯買賣股份總數之比率	2.22%	0.74%	0.74%
認購價格	60元		
認購價格之訂定依據及方式	一、認購價格訂定所採用之方法、原則或計算方式 本推薦證券商依一般市場認購價格訂定方式，參考市場法、		

成本法及現金流量折現法等評價方式，以推算合理之股票價格，作為本推薦證券商認購潤德室內裝修設計工程股份有限公司(以下簡稱潤德或該公司)與櫃股票價格之訂定依據；再參酌該公司產業概況、經營績效、發行市場環境及同業市場狀況等因素後，由本推薦證券商與該公司共同議定之。

二、認購價格訂定與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較，目前股票價值評估方法眾多，各方法皆有其優缺點，評估之結果亦有所差異，目前常用之股票評價方法主要包括：

(1)市場法：本益比法(Price/Earnings Ratio, P/E Ratio)或股價淨值比法(Price/Book Value Ratio, P/B Ratio)，係透過已公開的資訊，與整體市場、產業性質相近的同業及被評價公司歷史軌跡比較，作為評價企業之價值，再根據被評價公司本身異於採樣公司之部分做折溢價之調整。

(2)成本法：亦稱帳面價值法(Book Value Method)，係以帳面歷史成本資料作為公司價值評定之基礎。

(3)現金流量折現法(Discounted Cash Flow Method, DCF)：重視公司未來營運所創造之現金流入價值。

其中，成本法係以歷史成本為計算之基礎，易忽略通貨膨脹因素且無法反應資產實際之經濟價值，且深受財務報表所採行之會計原則與方法之影響，將可能低估成長型公司應有之價值；現金流量折現法下某些假設，如未來營收成長率、邊際利潤率、資本支出之假設等，在產業快速變化下對未來之預估甚難準確，使未來現金流量及加權平均資金成本更無法精確掌握；股價淨值比法較適用於獲利不穩定，或成熟產業但獲利波動劇烈的景氣循環公司。而該公司屬獲利穩定之產業，故本次輔導推薦證券商僅就市場法之本益比法作為評估基準。

潤德公司主要營運項目為針對辦公商業空間、公設景觀住宅及文教休閒場所等各類空間進行室內裝修設計及相關工程等服務，客群包括商務空間、購物中心、高級住宅、學校圖書館及實驗室等提供設計規劃、專案管理、裝修工程及維修服務等。綜觀目前國內上市櫃公司產業，並無與潤德公司營業規模及產品類別完全相同之同業，因此參考與潤德公司營運業務、營運模式及採用會計政策較為相近之裝修暨工程業者及具上下游關聯性之裝潢建材業者，並作為採樣同業公司如下：

上市公司匯僑室內裝修設計股份有限公司(以下簡稱匯僑設計，股票代號：6754)主要係休閒旅遊、公共空間、商務空間及商業空間等各類空間提供設計規劃、專案管理、裝修工程、客制化傢俱(道具)製造及售後服務等業務。

上櫃公司紅木集團有限公司(以下簡稱紅木-KY，股票代號：8426)主要從事國際高級精品品牌的全店裝潢工程及生產、製造相關客製化產品，為新加坡一間國際精品店裝潢承包商。

上市公司科定企業股份有限公司(以下簡稱科定，股票代號6655)，主要為塗裝木皮板及手刮木地板之製造商及銷售商，係將木材原料加工後成各種樣式之木皮板及木地板，產品廣泛運用於室內設計及家具製造等，屬於潤德公司的上游廠商。

故除以上述兩間裝修暨工程業者之上市公司匯僑設計、上

櫃公司紅木-KY 為採樣同業外，另納入具上下游關聯性之裝潢建材業者之上市公司科定為採樣同業。

以下茲採本益比法進行評估，彙總各採樣同業匯僑設計(6754)、紅木-KY (8426)及科定(6655)、上市其他類股及上櫃其他類股最近三個月之平均本益比列示如下：

公司/月份	111年3月	111年4月	111年5月	平均
匯僑(6754)	12.97	13.17	11.92	12.69
紅木-KY (8426)	137.92	133.33	137.92	136.39
科定(6655)	12.22	14.86	14.71	13.93
上市-其他類	15.03	14.70	14.39	14.71
上櫃-其他類	15.37	15.34	14.60	15.10

資料來源：臺灣證券交易所及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心網站。

由上表得知，該公司採樣同業及上市(櫃)上市類股最近三個月(111年3月~111年5月)之平均本益比區間介於12.69~136.39倍之間，然為避免取樣區間受極端值之影響，排除紅木-KY最近三個月平均本益比偏離較多，故不予參考，經評估合理的本益比區間為12.69~15.10倍。該公司110年度經會計師查核簽證之財務報告稅後淨利為39,776千元，惟該公司於110年8月辦理現金增資，依法保留15%由員工認購，經精算師估算後致當年度認列員工酬勞認股費用增加37,079千元，若將上述一次性影響因素納入計算將無法彰顯該公司實際價值，故排除上述一次性影響因素計算後，設算該公司110年度之稅後淨利為76,855千元，除以興櫃時擬掛牌股數13,500千股計算，稅後基本每股盈餘為5.69元，並依上述本益比區間為參考依據，設算該公司認購價格區間為72.21~85.92元，經考量興櫃市場流動性風險，以八折設算後之參考價格區間為57.77~68.74元。

#### 四、推薦證券商就其與發行人所共同議定認購價格合理性之評估意見

本次興櫃認購價格之訂定除參酌國際慣用之市場法計算該公司合理價格，並參酌該公司之所處產業、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，並綜合考量潤德公司競爭利基、產業發展前景、營運實績等因素後，本輔導推薦證券商與該公司共同議定興櫃認購價格為每股60元，介於採樣同業之本益比區間，故評估尚屬合理。

### 公司簡介(公司介紹、歷史沿革、經營理念、未來展望等)

#### (一)公司介紹

潤德公司自80年11月14日成立以來持續長期深耕於台灣，主要業務為室內設計裝修與景觀設計工程領域。潤德公司具備結合設計藝術、建築工程與專案管理技術的全面性整合技術，成立初期主要為潤泰營建集團將建築完工成品交到客戶手上的最後一站，30年來持續累積承攬大型案體之設計及工程經驗，透過優越的整合技術將多元化設計構想體現於裝修工程成果，進而成為中大型案體裝修工程或國際知名企業設立台灣總部之首選。

#### (二)歷史沿革

年度	月份	重要發展記事
80	11	潤德設計工程股份有限公司成立。
82	6	辦理盈餘轉增資新台幣 4,000,000 元，實收資本額成為 10,000,000 元。
87	7	辦理盈餘轉增資新台幣 10,000,000 元，實收資本額成為 20,000,000 元。
87	7	公司董事長改由鄭銓泰先生擔任。
90	7	辦理盈餘轉增資新台幣 10,000,000 元，實收資本額成為 30,000,000 元。
94	2	公司遷址變更登記，新地址：臺北市中山區八德路二段 308 號 11 樓之 1。
96	7	公司董事長改由劉忠賢先生擔任。
97	8	榮獲中華徵信所 2008 TP5000 台灣地區營收淨額排名『建物裝修及裝潢業第 1 名』
101	9	公司董事長改由簡滄圳先生擔任。
102	1	公司名稱變更，更名為：潤德室內裝修設計工程股份有限公司。
103	1	為整合整體資源，擴大營業規模和提升營運競爭力，公司成為潤泰精密材料股份有限公司子公司。
105	12	第六屆華人金創獎-工程管理類：銀獎(台北南港車站 OT 商場)
105	12	第六屆華人金創獎-工程管理類：銅獎(台北南港車站 BOT 辦公室)
105	12	第六屆華人金創獎-設計作品類-工作空間類：銀獎(日本理光 future office)
106	12	第七屆華人金創獎-工程管理類：銀獎(美商賀寶芙台灣總部)
106	12	第七屆華人金創獎-設計作品類-工作空間類：銀獎(奇美台灣辦公室)
106	12	第七屆華人金創獎-設計作品類-工作空間類：優良作品獎(美商賀寶芙台灣總部)
108	12	第九屆華人金創獎-工程管理類：銀獎(台灣三菱地所 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.)
108	12	第九屆華人金創獎-設計作品類-概念設計類：優良作品獎(美麗華百樂園)
108	12	第九屆華人金創獎-工作空間類：金獎(台灣資生堂總部)
109	4	義大利 A'design 室內設計_銀獎(奇美台灣辦公室)
110	4	申請提高資本額、修正章程變更登記。
110	7	辦理盈餘轉增資新台幣 22,500,000 元，實收資本額成為 52,500,000 元。
110	8	榮獲中華徵信所 2021 TP5000 台灣地區大型企業排名『建物裝修及裝潢業第 1 名』。
110	10	辦理現金增資新台幣 82,500,000 元，實收資本額成為 135,000,000 元。
110	11	第十一屆華人金創獎-概念設計類：金獎(國家地震中心增建案)。
110	12	為公司營運發展需要，補增選董事至 5 席、監察人至 2 席。
111	1	公司核准公開發行
111	6	榮獲中華徵信所 2022 TP5000 台灣地區大型企業排名『建物裝修及裝潢業第 1 名』。

### (三)經營理念

潤德公司擁有各領域人才，具備水平垂直整合的能力，能為業主創造、提升公司價值與特色洞悉市場、迅速掌握核心經營技術，更以高效率的團隊快速複製成功經驗的核心技能，投入裝修高效率團隊，精準、快速、高價值發展的事業，在外商產業台灣投資建廠、數據中心、營運總部方面，聚焦軌道經濟，在大台北地區捷運周邊合適的地點開發新建商務辦公大樓裝修，並積極透過商用不動產仲介公司之經營商仲開發個案，創造公司穩定之獲利。

### (四)未來展望

#### 1.短期發展計畫

- (1)深度耕耘舊客戶之關係，強調即時回應、品質保證及售後服務，讓客戶滿意並願意推薦介紹。
  - (2)藉由全方位專業服務集團關係企業的裝修需求，開拓集團內設計、工程、建材及原物料業務項目。
- 2.中、長期業務發展計畫
- (1)緊密維繫商業仲介商之關係，如仲量聯行(JLL)、世邦魏理仕(CBRE)、高力等國際仲介顧問公司，從中爭取多元性案件例如：飯店、餐廳、商業空間及總部大樓等專案。
  - (2)持續與相同頻率之建築師或設計師合作，共同開發具認同感之業主，促進口碑行銷與轉介機會，以提升品牌知名度及競爭力。
  - (3)開發裝修工程所需建材及原物料事業，擴展新業務發展。

風險事項說明(登錄戰略新版公司適用)

以顯著字體及淺顯易懂之文句，敘明公司之產業、營運及其他重要風險

潤德非申請登錄戰略新版公司，故不適用。

TOP ^

**主要業務項目：**

主要業務為室內裝潢與庭園綠化設計及施工、展示會場和博覽會場之設計與佈置等。

公司所屬產業之上、中、下游結構圖：



產品名稱	產品圖示及介紹	重要用途或功能	最近一年度(110年度)營收金額(千元)	佔總營收比重(%)
辦公商業空間	辦公室、實驗室、商場	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所；供商業交易、陳列	421,191	46.25



展售、娛樂、餐飲、消費之場所。

住宅、梯廳公設、景觀

公設  
景觀  
住宅



供一般住宅使用之場所及其公共設施

96,937 10.64



圖書館、醫療、寺廟等

文教  
休閒  
場所



供運動、休  
閒、參觀、  
閱覽、教學  
之場所。

343,375 37.71



設計、維修、建材銷售



供室內設計、維修及裝潢所需之建材銷售等



其他

49,136

5.40

				
合 計			910,639	100.00

TOP ^

### 最近五年度簡明損益表及申請年度截至最近月份止之自結損益表

單位：新臺幣千元

年度		106年 (註1)	107年 (註1)	108年 (註1)	109年 (註1)	110年 (註1)	111年截至 至5月份止 (自結數)(註2)
項目							
	營業收入	648,579	679,967	771,792	842,914	910,639	284,973
	營業毛利	148,835	152,418	143,725	162,584	157,215	54,263
	毛利率(%)	22.95	22.42	18.62	19.29	17.26	19.04
	營業外收入	2,550	6,447	9,757	8,294	4,824	314
	營業外支出	362	82	161	688	224	121
	稅前損益	99,238	104,256	97,017	106,534	50,073	27,159
	稅後損益	82,507	84,713	78,336	85,884	39,776	21,727
	每股盈餘(元)	15.72	16.14	14.92	16.36	5.20	1.61
股利 發放	現金股利(元)	24.50	25.40	23.40	18.26	5.00(註3)	—
	股票股利(資本公積轉增資)(元)	—	—	—	—	—	—
	股票股利(盈餘轉增資)(元)	—	—	—	7.50	—	—

註 1：106~110 年度之財務資料均依 IFRSs 國際財務報導準則編製並經會計師查核簽證之個別財務報告。  
 註 2：係自結數字，未經會計師查核簽證，因此可能與會計師查核結果存有差異，請投資人於參考時審慎評估。  
 註 3：含現金股利 2.69 元及資本公積配發現金 2.31 元。

### 最近五年度簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

年度		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
項目						
流動資產		475,575	454,506	471,430	577,020	697,108
基金及長期投資		—	—	—	—	—
固定資產		1,095	640	637	569	1,532
無形資產		70	15	257	154	447
其他資產		59,692	55,791	60,633	53,154	118,104
資產總額		536,432	510,952	532,957	630,897	817,191
流動負債	分配前	347,952	313,852	322,420	411,284	349,590
	分配後	421,452	390,052	392,620	549,404	417,090
長期負債		—	—	—	—	—
其他負債		363,076	325,846	349,233	434,215	398,272
負債	分配前	363,076	325,846	349,233	434,215	398,272
總額	分配後	436,576	402,046	419,433	572,335	465,772
股本		30,000	30,000	30,000	30,000	135,000
資本公積	分配前	0	0	0	0	202,079
	分配後	0	0	0	0	170,894
保留盈餘	分配前	139,826	150,999	152,767	168,161	47,995
	分配後	66,326	74,799	82,567	7,541	11,680
長期股權投資		—	—	—	—	—
未實現跌價損失		—	—	—	—	—
累積換算調整數		—	—	—	—	—
股東權益	分配前	173,356	185,106	183,724	196,682	418,919
總額	分配後	99,856	108,906	113,524	58,562	351,419

註 1：106~110 年度之財務資料均依 IFRSs 國際財務報導準則編製並經會計師查核簽證之個別財務報告。  
 註 2：上表分配後數字，係依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

TOP ^

### 最近三年度財務比率

年度		108 年	109 年	110 年
項目				
財務比率	毛利率(%)	18.62	19.29	17.26
	流動比率(%)	146.22	140.30	199.41
	應收帳款天數(天)	45.93	52.49	55.05
	存貨週轉天數(天)	84.80	139.84	130.99
	負債比率(%)	65.53	68.83	48.74

TOP ^

投資人若欲查詢該公司更詳細之資料請連結至[公開資訊觀測站!!](#)