

公司概況資料表

以下資料由今網智慧科技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

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：今網智慧科技股份有限公司 (股票代號：7836)

董事長	林子皓
總經理	胡至仁
資本額	467,500,000元
輔導推薦證券商	凱基證券股份有限公司、元大證券股份有限公司、國泰綜合證券股份有限公司
主辦輔導券商聯絡人電話	凱基證券股份有限公司 聯絡人：顏小姐 聯絡電話：02-2181-8888#8108
註冊地國	該公司非屬外國發行人，故不適用。
訴訟及非訟代理人	該公司非屬外國發行人，故不適用。

輔導推薦證券商認購今網智慧科技股份有限公司股票之相關資訊			
證券商名稱	主辦	協辦	協辦
	凱基證券股份有限公司	元大證券股份有限公司	國泰綜合證券股份有限公司
認購日期	114年7月25日		
認購股數（股）	1,203,000	100,000	100,000
認購占擬櫃檯買賣股份總數之比率	2.58%	0.21%	0.21%
認購價格	每股新臺幣85元整		
認購價格之訂定依據及方式	(一)承銷價格訂定所採用的方法、原則或計算方式及與適用國際慣用之市價法、成本法及收益法之比較。 本推薦證券商依一般市場認購價格訂定方式，參考市場法、成本法及收益法等方式，以推算合理之認購價格，作為今網智慧		

科技股份有限公司(以下簡稱今網智慧或該公司)辦理股票興櫃登錄之參考價格訂定依據。再參酌該公司之所處產業、經營績效、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，由本推薦證券商與該公司共同議定之。

基於目前股票價值的評估方法諸多，而各種方法皆有其優缺點，評估之結果亦有所差異。如證券投資分析常用之股票評價方法主要包括：

1. 市場法：(1)本益比法(Price/Earnings Ratio, P/E Ratio)及(2)股價淨值比法(Price/Book Value Ratio, P/B Ratio)，均透過已公開的資訊，與整體市場、產業性質相近之同業及被評價公司歷史軌跡比較，作為評量企業之價值，再根據被評價公司本身異於採樣公司之部分作折溢價之調整。
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. 收益法：其中之自由現金流量折現法(Discounted Cash Flow Method, DCF)則重視公司未來營運所創造之現金流入價值。

以上股票評價方法，因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，暨深受財務報表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；另自由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，因較難取得適切之數據，使未來現金流量及加權平均資金成本更無法精確掌握；該公司為發展「智生活社區數位管理平台」，前期積極投入研發人力致虧損多年，然隨平台滲透率提升致營收逐步成長，該公司現今已由虧轉盈，處於獲利將大幅成長階段，故無法單以本益比法評估該產業之認購價格，綜上評估，本輔導推薦證券商經評估後擬不採用本益比法作興櫃認購價格之依據，而以股價淨值比法進行設算。

(二)發行人與已上市櫃同業之財務狀況、獲利情形及股價淨值比之比較情形

今網智慧致力於提升社區生活品質，專注推動智慧建築、智慧社區與智慧家庭服務之創新轉型，結合資訊網路技術與聯網居家設備整合能力，藉由單一網路進入社區與家庭，打造有線與無線無縫整合的智慧家庭環境，並以智慧物聯網(AIoT)科技為基礎，啟動智慧社區發展藍圖，透過自主開發「智生活社區數位管理平台」(包含：智生活住戶 APP、社區資訊管理後台、物業管理行動 APP、物業雲、建設雲、廠商社區服務系統等)，使社區應用情境與軟硬體系統整合，成功整合社區管理、智慧物聯網服務與居家生活服務，實現一體化與數位化融合，打造完善社區數位營運架構，截至114年6月已導入約10,000個社區，「智生活 APP」於Google Play 商店下載次數超過同類型 APP 合計下載次數之80%，為提供台灣社區產業生態鏈轉型之領導廠商。

綜觀國內上市櫃公司資料，經考量該公司以「智生活社區數位管理平台」為業務發展核心，透過平台提供社區所需之智慧家庭、生活服務及 AIoT 等業務，故選取提供相似服務之上市櫃公司如下，上櫃公司台灣大車隊股份有限公司(以下簡稱大車隊；股票代號：2640)，主係提供叫車及生活服務平台，與該公司生活服務

業務相似；上櫃公司數字科技股份有限公司(以下簡稱數字；股票代號：5287)，主要提供房屋交易平台、遊戲實物交易平台及二手車交易平台服務，與該公司同為從事平台服務；上市公司中興保全科技股份有限公司(以下簡稱中保科；股票代號：9917)，主要從事系統保全、數位監視系統及門禁系統等服務，其中保無限+系統與該公司提供 AIoT 之服務相近。茲將上述採樣同業及上市櫃類股最近三個月(114年4月~114年6月)之股價淨值比資料彙整如下：

公司/月份	114年4月	114年5月	114年6月	平均
大車隊(2640)	3.68	4.26	4.45	4.13
數字(5287)	4.57	4.77	4.87	4.74
中保科(9917)	3.91	3.94	3.82	3.89
上市其他	1.33	1.35	1.34	1.34
上櫃其他	1.73	1.72	1.87	1.77

資料來源：台灣證券交易所、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及凱基證券整理。

由上表觀之，該公司採樣同業公司及上市櫃其他股最近三個月(114年4月~114年6月)之平均股價淨值比介於1.34~4.74倍之間。依據該公司113年度經會計師查核之財務報告之股東權益為877,429仟元，及該公司實收資本額為46,750仟股，扣除庫藏股1,750仟股後擬興櫃流通在外股本45,000仟股計算，每股淨值為19.50元，推算之參考認購價格區間為26.13~92.43元。

(三)推薦證券商就其與發行人所共同議定承銷價格合理性之評估意見

綜上所述，推薦券商參考上述設算價格之經營績效、獲利情況、所處市場環境、產業未來成長性及同業之狀況，並考量總體經濟環境因素後，與該公司共同議定之興櫃每股認購價格為85元，應尚屬合理。

公司簡介(公司介紹、歷史沿革、經營理念、未來展望等)

一、公司簡介

今網智慧科技股份有限公司(以下簡稱今網智慧)於102年11月1日成立，為台灣專業智慧社區整合服務平台。專注推動社區智慧管理與生活服務的創新轉型，致力改善平台架構與資訊安全，提升服務穩定性與用戶體驗。105年今網智慧以智慧網路科技為基礎，拓展智慧社區之發展藍圖，推出自主開發「智生活社區數位管理平台」，透過 Web&App 之整合平台，成功將社區管理、軟硬體整合服務及商品一體化，並持續技術創新與服務品質升級，如今已成為全台領先的智慧社區服務平台，觸角更延伸至智慧建築與社區物業之雲端服務，迄今服務已涵蓋約10,000個社區、約280萬用戶。

二、歷史沿革

日期	重要發展記事
民國102年	•成立於102年，設立名稱為今網嚴選事業股份有限公司，從事電商起家。
民國104年	•今網行動客服 App 上線。
民國105年	•更名為今網智慧科技股份有限公司。 自105年開始進行數位轉型，成立智生活平台。 •相信今網可以為社區做得更多，開始提供社區管理服務，並設立全台六個服務據點。同年正式創立「智生活」品牌，專注於服務住戶、居家及社區三大目標客戶群，致力於為客戶提供安心、便利及尊榮的超乎想像的美好服務體驗。

民國106年	•以智慧物聯網（AIoT）科技為基礎，啟動智慧社區之發展藍圖，推出自主開發的「智生活 APP」，透過完整的社區應用情境與軟硬系統整合，成功整合社區管理、智慧物聯網服務與居家生活服務，實現一體化與數位化融合。
民國108年	智生活推出家電清洗服務及通過 TTQS 銅牌勞動部人才發展品質管理系統。
民國109年	智生活開通人數突破百萬人數。
民國110年	•致力於提供「安心」與「便利」到府服務，從住戶真實生活的需求出發，針對社區不同生活場景導入各式人工智慧物聯網應用(AIoT)科技應用，推出雲端對講機服務，搭配啟動智慧社區 AIoT 應用，並與智生活系統無縫整合，例如，QR code 訪客管理、雲端對講機、EMS 電動車充電服務、智能包裹櫃等，皆以智慧科技解決社區住戶日常實際需求，帶來更便捷、安全的居住體驗。
民國111年	•成立智生活家電清洗研發教育訓練中心。 •取得行動應用資安 MAS 標章(L3)。 •以增資發行普通股予今網資訊科技股份有限公司全體股東，以每1.5股普通股換取1股普通股之股份轉換方式，增資發行新股15,000仟股，每股面額10元，以每股新臺幣28.8元溢價發行，作為收購今網資訊所支付之對價而發行之15,000仟股普通股之公允價值，取得今網資訊100%之股權。
民國112年	•推出到府生活服務品牌「智樂家」。 •吸收合併子公司今網資訊科技股份有限公司，以利強化競爭力，發揮經營綜效。合併後存續公司為該公司，消滅公司為今網資訊科技股份有限公司。
民國113年	•經過多年技術創新與服務品質升級，「智生活」已成為全台領先之智慧社區服務平台，已成功導入超過9,220個社區，展現了數位科技與智慧物聯網如何轉型傳統社區與居家生活，帶來便利與高品質之美好生活。 •以卓越智慧社區管理解決方案及數位轉型成效，榮獲「2024 哈佛商業評論數位轉型鼎革獎」服務業精銳獎，展現在創新與技術應用上之領先地位。
民國114年	•進駐台南區域。 •通過 ISO27001國際資安系統認證。 •完成補辦公開發行及股票登錄興櫃交易。

三、經營理念

該公司自成立以來秉持「顧客第一」之經營理念，以持續提供高品質服務為核心，專注於服務，致力於為客戶提供安心、便利及尊榮超乎想像之美好服務體驗，透過專業智慧化社區管理科技服務與數位平台「智生活」，為社區成員解決管理與生活中各種挑戰，成為客戶最信賴之長期夥伴，並持續推動社區生活品質提升。

四、未來展望

該公司將以技術創新與數位轉型為核心驅動力，持續推動智慧社區服務之全面升級，並以深化服務數位化與智慧化發展作為主要策略，確保在智慧社區領域之領導地位，積極實踐環境保護與社會責任，致力成為台灣智慧社區服務典範，並專注於以下兩大品質提升專案：

(一)全面提升經營品質

1.服務流程自動化

推動公司內部業務流程自動化，包括開發「ERP 自動對帳系統」、整合「自動化訂單管理系統」與「自動化整合性派工系統」，實現訂單、結帳及派工一條龍之自動作業，進一步降低成本與人為錯誤率，提升營運效率與服務品

質，優化「CRM 客戶關係管理系統」，利用 Mar-tech 自動化貼標、數據分析提供精準服務，增強客戶體驗，實現高效再行銷與提高客戶忠誠度。

2. 社區管理數位化

持續優化「物業管理企業雲」功能，解決傳統物管產業在多案場運營之數位化管理需求，並搭配「智生活社區數位管理平台」提升社區物業之服務品質及降低其運營成本，以擴大市場占有率；另持續深化「智慧建築」市場合作，智生活管理系統以「住戶需求」為核心，透過標準化 API 與開放式整合平台，串接建築自動化（BA）系統與生活應用場景，達到軟硬體無縫協作，並開發「建設雲」功能，將智生活系統往前整合至社區建設初期，提供完整數位管理方案，實現居民生活便利化與系統長期穩定運營。

此外，持續開發智慧社區智慧物聯網 AIoT 應用，包括智慧對講機、門禁、櫃系統及充電樁，進一步強化智生活之智慧化管理覆蓋率、無人化運用功能，解決物業管理人力短缺與老年化挑戰，並提升社區安全性與便利性。

(二) 實現長期市場價值與競爭力

持續關注市場需求，透過創新技術與穩健策略鞏固智生活在智慧社區之影響力，並深化產業鏈布局，協助客戶與合作夥伴實現數位轉型，為智慧社區產業帶來長期增長與穩定價值，未來將以「智生活」作為智慧社區數位化服務之核心品牌，致力於為客戶提供更高品質之智慧化服務，達到全產業生態系數位改革，並密切注意未來產業動向及發展，研發具有市場成長性、未來性極有潛力之產品與軟體技術，並以永續發展理念，並推動公司內部綠色轉型，達成節能減碳社會責任企業。

TOP ^

主要業務項目：

主要從事建構完整智慧社區與智慧居家產業生態系，提供全方位社區數位化與智慧化管理解決方案，各項服務核心均建立於自行開發之社區數位管理平台－「智生活社區管理系統」，將社區管理、軟硬體整合服務及商品一體化，並將社區資訊管理雲端化，打造完整的社區數位營運架構。

公司所屬產業之上、中、下游結構圖：

1. 智慧家庭及 AIoT 產業

智慧家庭泛指一個藉由整合感測器、資訊家電及家庭網路提供服務，並透過多種介面與使用者互動的人性化居住空間。例如住戶可透過手機遠端控制，藉由數據顯示與即時管理，配合使用者的習慣，讓生活更方便、安全、節能省電以提高生活品質，透過資訊網路技術與聯網居家設備整合能力，藉由單一網路進入社區與家庭，打造有線與無線無縫整合的智慧家庭環境，為用戶提供高一致性、易操作且穩定流暢之數位生活體驗。

依照工業技術研究院陳佳榮所著「2024年臺灣物聯網產值分析與展望」，將國內 IOT 產業分為第一層感測層、第二層網路傳輸層、第三層系統整合層及第四層應用服務層的四個階層(如下圖所示)，今網智慧之智慧家庭及 AIoT 解決方案涵蓋第三層系統整合層（智慧家庭及社區數位平台-智生活 APP）及第四層應用服務層（智慧家庭整合解決方案、智生活社區對講機、電動車充電樁、社區智慧包裹櫃及智慧建築...等）。

今網智慧以垂直整合上下游產業鏈為核心策略，持續推動智慧家庭與 AIoT 解決方案之擴展與深化，多年來深耕系統整合層，透過成功自主開發「智生活社區數位管理平台」，推廣至全台約萬棟社區，實際使用人口超過280萬人。透過智生活社區管理系統導入，社區住戶與管委會在日常管理與服務上顯著提升效率與便利性，搭配周邊服務廠商如物業公司、建設公司及服務廠商串接智生活系統服務平台，建構強大的產業鏈連動效

應與高度系統黏著性，藉此優勢使今網智慧所整合之各項智慧家庭與 AIoT 應用服務能更迅速導入社區、提高住戶使用率，並獲得住戶高度接受與信任，成為推動智慧生活場域實現之關鍵利基與競爭優勢。

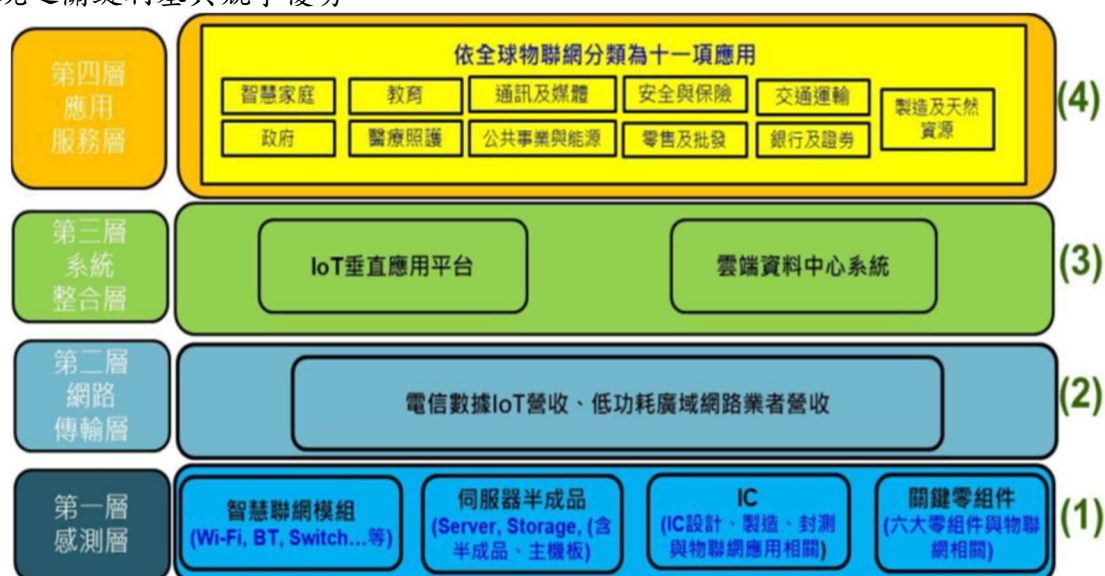


圖1:國內 IOT 產業階層

2.生活服務產業

今網智慧位於生活服務產業之中上游，以提升居家服務品質為核心，創立「智樂家」品牌，有別於傳統商業運作模式多採「接單轉單」模式，傳統平台僅負責廣告與媒合，實際服務則交由眾多小型外包商執行，導致服務流程混亂、品質不一、服務品質落差極大，導致客訴頻傳，今網智慧為解決此問題，自建品質訓練中心投入自主服務技術優化服務流程標準化，導入符合 TTQS 人才發展品質管理系統訓練、驗收與考核機制，同步建構完善之派案、接單、服務、驗收、金流及顧客評價管理系統，從源頭確保服務一致性與高品質，智樂家結合冷氣、洗衣機等家電清洗與保養、居家清潔、管理費繳費、寄件包裹、社區叫車、洗衣、社區團購、影視服務等多元生活服務，藉由與「智生活」平台深度整合，打造一站式、專業且安心的深度居家服務體驗，全面滿足住戶對高品質生活的期待。



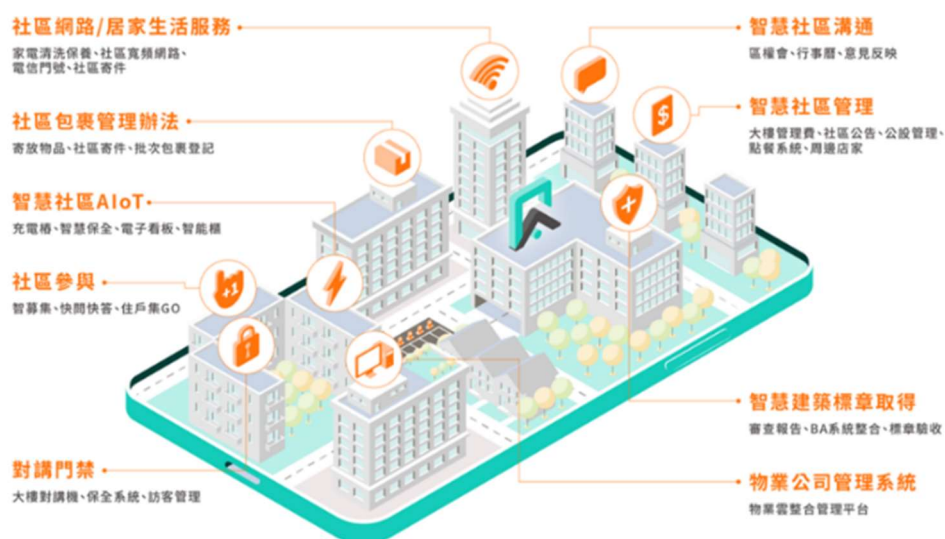
生活服務上中下游圖

產品名稱	產品圖示及介紹(註)	重要用途或功能	最近一年度營收金額(千元)	佔總營收比重(%)
智慧家庭	公司提供資訊管家服務，透過一條網路線深入社區住戶，提供居家資訊佈局、系統調教、電腦維修、智慧家電設定與佈局及訓練課程等，串聯完整智慧家庭資訊服務架構，提供高品質且穩定之有線網路、無線網路、行動通訊、智慧門鎖、智慧照明、智慧監控、智慧控制等服務，並涵蓋相關資訊硬體之安裝、維修與銷售，打造全方位智慧居家生活體驗。		669,335	84.73
生活服務	以創立「智樂家」品牌自建技術與品質訓練中心，投入自主服務技術研發與服務流程標準化，並導入符合 TTQS 人才發展品質管理系統的訓練、驗收與考核機制，同步建構完善的派案、接單、服務、驗收、金流及顧客評價管理系統，從源頭確保服務一致性與高品質，智樂家以差異化與獨特性為核心優勢，提供冷氣、洗衣機等家電清洗與保養、居家清潔、管理費繳費、寄件包裹、社區叫車、洗衣、社區團購、影視服務等多元生活服務。		113,946	14.43
AIoT	打造完整社區管理平台與系統整合架構，設計出標準化、開放式之串接 APP，讓各家 BA 系統廠商能快速對接至智生活生活應用平台，透過 AIoT 標準化管理，讓智慧建築與社區無縫連結，提供 QR code 訪客管理、EMS 電動車充電服務、智能包裹櫃等。		6,630	0.84
合 計			789,911	100.00

(註)

核心目標

 智生活



藉由數位科技串起進入社區與居家最後一哩路，成為社區最信賴的夥伴

修訂日期：113年7月

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

項目	年度	109年 (註1)	110年 (註1)	111年 (註2)	112年 (註2)	113年	114年截至6月份止 (自結數)(註3)
營業收入		49,841	127,897	287,256	661,963	789,911	436,173
營業毛利		39,419	92,316	176,743	364,279	452,633	254,715
毛利率(%)		79.09	72.18	61.53	55.03	57.30	58.40
營業損益		(65,321)	(53,850)	1,280	76,264	98,978	78,327
營業外收入		6	186	898	6,536	23,318	10,218
營業外支出		(2,698)	(4,617)	(5,626)	(1,395)	(732)	(82)
稅前損益		(68,014)	(58,281)	(3,448)	81,405	121,564	88,463
稅後損益		(54,756)	(47,045)	(4,074)	65,516	98,388	71,023
每股盈餘(元)		(5.48)	(4.70)	(0.25)	1.86	2.32	1.58
發放	現金股利(元)	-	-	-	-	-	-
	股票股利(資本公積轉增資)(元)	-	-	-	-	-	-
	股票股利(盈餘轉增資)(元)	-	-	-	-	-	-

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告及。

註1：109及110年度財務資訊係採用我國企業會計準則編制。

註2：自112年度首次適用國際財務報導準則，並附列111年度比較數字。

註3：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。

最近五年度簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

年度		109年 (註1)	110年 (註1)	111年 (註2)	112年 (註2)	113年
項目						
流動資產		13,294	23,109	477,643	642,085	825,970
基金及長期投資		2,588	1,301	36,000	24,000	24,000
固定資產		25,733	28,201	190,124	560,934	535,797
無形資產		-	-	294,075	293,961	299,334
其他資產		50,031	61,865	77,924	89,683	63,535
資產總額		91,646	114,476	1,075,766	1,610,663	1,748,636
流動 負債	分配前	23,582	38,457	446,813	637,856	545,136
	分配後	23,582	38,457	446,813	637,856	545,136
長期負債		160,600	215,600	192,532	247,769	326,071
其他負債		-	-	-	-	-
負債 總額	分配前	184,182	254,057	639,345	885,625	871,207
	分配後	184,182	254,057	639,345	885,625	871,207
股本		100,000	100,000	350,000	440,000	467,500
資本公積		-	-	379,000	499,000	537,706
保留 盈餘	分配前	(192,536)	(239,581)	(243,655)	(171,604)	(71,462)
	分配後	(192,536)	(239,581)	(243,655)	(171,604)	(71,462)
庫藏股票		-	-	(51,840)	(50,400)	(50,400)
長期股權投資 未實現跌價損失		-	-	2,916	8,042	(5,915)
累積換算調整數		-	-	-	-	-
股東權益 總額	分配前	(92,536)	(139,581)	436,421	725,038	877,429
	分配後	(92,536)	(139,581)	436,421	725,038	877,429

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

註1：109、110年度財務資訊係採用我國企業會計準則編制。

註2：該公司自112年度首次適用國際財務報導準則，並附列111年度比較數字。

最近三年度財務比率

年 度		111年	112年	113年
項 目				
財 務 比 率	毛利率(%)	61.53	55.03	57.30
	流動比率(%)	106.90	100.66	151.52
	應收帳款天數(天)	4	2	2
	存貨週轉天數(天)	9	5	7
	負債比率(%)	59.43	54.99	49.82

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!!](#)

修訂日期：113年7月