

#### 第一條 主旨

為落實公司治理、保障投資、落實資訊公開及強化資產的管理，特訂定本處理程序。

#### 第二條 法令依據

本處理程序依民國 106 年 02 月 09 日公開發行公司取得或處分資產處理準則之證券交易法第三十六條之一及財政部證券暨期貨管理委員會『公開發行公司取得或處分資產處理準則』規定訂定。

#### 第三條 資產範圍

- 一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。
- 二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權、營建業之存貨）及設備。
- 三、會員證。
- 四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
- 五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。
- 六、衍生性商品。
- 七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。
- 八、其他重要資產。

#### 第四條 與交易當事人不得為關係人

本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。

#### 第五條 取得或處分不動產或其他固定資產之處理程序

##### 一、評估及作業程序

本公司取得或處分不動產及其他固定資產，悉依本公司內部控制制度固定資產循環程序辦理。

本公司持有非供營業使用之不動產總金額不得超過本公司淨值之百分之五十，個別購買非供營業使用之不動產金額亦不得超過本公司淨值之百分之三十。

##### 二、交易條件及授權額度之決定程序

1. 取得或處分不動產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其授權額度係依本公司「分層負責辦法」規定辦理。
2. 取得或處分其他固定資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，其授權額度係依本公司「分層負責辦法」規定辦理。

##### 三、執行單位

本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及管理部負責執行。

#### 四、不動產或其他固定資產估價報告

本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應先取得專業估價者出具之估價報告（估價報告應行記載事項詳如附件一），並符合下列規定：

1. 因特殊原因須以限定價格或特定價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。
2. 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
3. 專業估價者之估價結果有下列情形之一者，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
  - A. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
  - B. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
4. 契約成立日前估價者，出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。
5. 本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

#### 第六條 取得或處分有價證券投資處理程序

##### 一、評估及作業程序

本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。

##### 二、交易條件及授權額度之決定程序

本公司取得或處分有價證券之限額，悉依本公司「長短期投資作業管理辦法」規定辦理。

##### 三、執行單位

本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核後，由財會單位負責執行。

##### 四、公開發行公司取得或處分有價證券，應先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考。

##### 五、取得專家意見

本公司取得或處分有價證券有下列情形之一，且交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應洽請會計師就交易價格之合理性表示意見：

1. 取得或處分非於證券交易所或證券商營業處所買賣之有價證券。
2. 取得或處分私募有價證券。
3. 本公司若係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

#### 第七條 向關係人取得不動產之處理程序

- 一、本公司向關係人購買或交換而取得不動產，除依第六條取得不動產處理程序辦

作業項目：取得或處分資產處理程序

理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

二、評估及作業程序

本公司向關係人取得不動產，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得為之：

- 1.取得不動產之目的、必要性及預計效益。
- 2.選定關係人為交易對象之原因。
- 3.依本條第三項第 1 款及 4 款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
- 4.關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
- 5.預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
- 6.本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

三、交易成本之合理性評估

1.本公司向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性：

- A.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。
- B.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

2.合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。

3.本公司向關係人取得不動產，依本條第三項第 1 款及第 2 款規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

4.本公司向關係人取得不動產依本條第三項第 1、2 款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第 5 款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

A.關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

- a.素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。
- b.同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。
- c.同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有合理之樓層價差推估其交易條件相當者。

B.本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。前述所稱鄰近地區成交案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者

作業項目：取得或處分資產處理程序

為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人成交案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；前述所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

5. 本公司向關係人取得不動產，如經按本條第三項第 1、2、4 款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且本公司及對本公司之投資採權益法評價之公開發行公司經前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經財政部證券暨期貨管理委員會同意後，始得動用該特別盈餘公積。
  - A. 本公司應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。
  - B. 監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。
  - C. 應將本款第三項第（五）款第 1 點及第 2 點處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。
6. 本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本條第一項及第二項有關評估及作業程序規定辦理即可，不適用本條第三項 1、2、3 款有關交易成本合理性之評估規定：
  - A. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產。
  - B. 關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。
  - C. 與關係人簽訂合建契約而取得不動產。
7. 本公司向關係人取得不動產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應本條第三項第 5 款規定辦理。

## 第八條 取得或處分無形資產之處理程序

### 一、評估及作業程序

本公司取得或處分無形資產，悉依本公司內部控制制度固定資產循環程序辦理。

### 二、交易條件及授權額度之決定程序

取得或處分無形資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣伍佰萬元以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣伍佰萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。

### 三、執行單位

本公司取得或處分無形資產時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。

### 四、無形資產專家評估意見報告

1. 本公司取得或處分無形資產之交易金額達新臺幣伍佰萬元以上者應請專家出具鑑價報告。
2. 本公司取得或處分無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺

作業項目：取得或處分資產處理程序

幣三億元以上者，應洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。

第九條 辦理合併、分割、收購或股份受讓之處理程序

一、評估及作業程序

1. 本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時宜委請律師、會計師及承銷商等共同研議法定程序預計時間表，且組織專案小組依照法定程序執行之。並於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。
2. 本公司應將合併、分割或收購重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併本條第一項第 1 款之專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。另外，參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因出席人數、表決權不足或其他法律限制，致無法召開、決議，或議案遭股東會否決，參與合併、分割或收購之公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

二、其他應行注意事項

1. 董事會日期：參與合併、分割或收購之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經本會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。參與股份受讓之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經本會同意者外，應於同一天召開董事會。
2. 事前保密承諾：所有參與或知悉公司合併、分割、收購股份受讓計畫之人，應出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣與合併、分割、收購或股份受讓案相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。
3. 換股比例或收購價格之訂定與變更原則：參與合併、分割、收購或股份受讓之公司應於雙方董事會前委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見 並提報股東會。換股比例或收購價格原則上不得任意變更，但已於契約中訂定得變更之條件，並已對外公開揭露者，不在此限。換股比例或收購價格得變更條件如下：
  - A. 辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。
  - B. 處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
  - C. 發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。
  - D. 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。
  - E. 參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。
  - F. 已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。
4. 契約應載內容：合併、分割、收購或股份受讓公司之契約除依公司法第三百一十七之一條及企業併購法第二十二條規定外，並應載明下列事項。
  - A. 違約之處理。

- B.因合併而消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。
  - C.參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。
  - D.參與主體或家數發生增減變動之處理方式。
  - E.預計計畫執行進度、預計完成日程。
  - F.計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。
- 5.參與合併、分割、收購或股份受讓之公司加數異動時：參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任何一方於資訊對外公開後，如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限者，參與公司得免召開股東會重行決議外，原合併、分割、收購或股份受讓案中，已進行完成之程序或法律行為，應由所有參與公司重行為之。
- 6.參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本條第二項 1、2、5 款之規定辦理。

#### 第十條 資訊公開揭露程序

##### 一、應公告申報項目及公告申報標準

- 1.向關係人取得不動產。
- 2.從事大陸地區投資。
- 3.進行合併、分割、收購或股份受讓。
- 4.從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。
- 5.除前四款以外之資產交易或金融機構處分債權，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：
  - A.買賣公債。
  - B.以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣。
  - C.買賣附買回、賣回條件之債券。
  - D.取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。
  - E.經營營建業務之本公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。
  - F.以自地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。
- 6.前述第五款交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。
  - A.每筆交易金額。
  - B.一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。
  - C.一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額。
  - D.一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。

## 二、辦理公告及申報之時限

本公司取得或處分資產，具有本條第項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應於事實發生之日起二日內辦理公告申報。

## 三、公告申報程序

1. 本公司應將相關資訊於證券暨期貨管理委員會指定網站辦理公告申報。
2. 本公司應按月將本公司及其非屬國內本公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入本會指定之資訊申報網站。
3. 本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。
4. 本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。
5. 本公司依前條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之日起二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報：
  - A. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
  - B. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。

## 第十一條 名詞定義

本處理程序所稱「一年內」，係以本次取得或處分資產之日為基準，往前追溯推算一年，已公告部分免再計入。

本程序所稱之「事實發生日」以交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日或需經主管機構核准之投資接獲主管機構核准之日孰前為準。

本程序所稱「最近期財務報表」指公司於取得或處分資產前依法公開經會計師查核簽證或核閱之財務報表。

## 第十二條 本公司之子公司應依下列規定辦理：

- 一、子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過後，提報雙方股東會，修正時亦同。
- 二、子公司取得或處份資產時，亦應依本公司規定辦理。
- 三、子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十條所訂公告申報標準者，母公司亦代該子公司應辦理公告申報事宜。
- 四、子公司之公告申報標準中，所稱「達公司實收資本額百分之二十」係以母公司之實收資本額為準。

## 第十三條 罰則

本公司員工承辦取得與處分資產違反本處理程序規定者，依照本公司人事管理辦法定期提報考核，依其情節輕重處罰。

第十四條 實施與修訂

本程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議併送各監察人及提報股東會討論，修正時亦同。另本公司已設置獨立董事時，依前項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。

版本修正資訊：

版本 修正摘要

A/0 版 依證券交易法第三十六條之一規定訂定本程序

A/1 版 依中華民國一百零六年二月九日金融監督管理委員會金管證發字第 1060001296 號令修訂。



附件一

估價報告應行記載事項如下：

- 一、不動產估價技術規則規定應記載事項。
- 二、專業估價者及估價人員相關事項。
  - (一)專業估價者名稱、資本額、組織結構及人員組成。
  - (二)估價人員姓名、年齡、學經歷（附證明）從事估價工作之年數及期間、承辦估價案件之件數。
  - (三)專業估價者、估價人員與委託估價者之關係。
  - (四)出具「估價報告所載事項無虛偽、隱匿」之聲明。
  - (五)出具估價報告之日期。
- 三、勘估標的之基本資料至少應包括標的物名稱及性質、位置、面積等資料。
- 四、標的物區域內不動產交易之比較實例。
  - 五、估價種類採限定價格或特定價格者，限定或特定之條件及目前是否符合該條件，暨與正常價格差異之原因與合理性，及該限定價格或特定價格是否足以作為買賣價格之參考。
- 六、如為合建契約，應載明雙方合理分配比。
- 七、土地增值稅之估算。
- 八、專業估價者間於同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，是否已依不動產估價師法第四十一條規定辦理。
- 九、附件包括標的物估價明細、所有權登記資料、地籍圖謄本、都市計畫略圖、標的物位置圖、土地分區使用證明、標的物現況照片。