

類別	取得或處分資產處理程序	編號	MS-01-06	
管理制度		版次	101.06.18	頁次 1/5

1. 目的及依據

為加強公司資產管理、保障投資權益，特依證券主管機關之規定訂定本處理程序。本公司取得或處分資產，應依本處理程序辦理。

2. 本程序所稱資產之定義及適用範圍

- 2.1. 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。
- 2.2. 不動產（含營建業之存貨）及其他固定資產。
- 2.3. 會員證。
- 2.4. 專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
- 2.5. 金融機構之債權（應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。
- 2.6. 衍生性商品。
- 2.7. 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第六項規定發行新股受讓公司股份（以下簡稱股份受讓）者。
- 2.8. 其他重要資產。

3. 資產限額

本公司及各子公司取得取得非供營業使用之不動產或有價證券之總額，及個別有價證券之限額如下：

- 3.1. 非供營業使用之不動產總額：不得超過本公司實收資本額百分之二十。
- 3.2. 有價證券投資之總額不得超過本公司最近期財務報表淨值之百分之四十，且對單一有價證券投資總額不得超過本公司實收資本額之百分之五十。

4. 核決權限

- 4.1. 取得或處分資產，其單項金額在新台幣壹億元以上者，須報經董事會核可後辦理；單項金額在伍仟萬元以上壹億元以下者，由董事會授權董事長決行之；單項金額在新台幣伍仟萬以下者，由總經理核可後辦理之。
- 4.2. 取得或處分資產項目為公司法第一百八十五條所規定重要事項者，應先經董事會決議通過，並提請股東會同意後行之。

5. 執行單位

- 5.1. 取得土地或以合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產或取得辦公場所：總務組。
- 5.2. 以自地委建方式取得不動產：總務組。
- 5.3. 處分不動產：總務組。
- 5.4. 取得或處分其他固定資產：總務組。
- 5.5. 因資金剩餘而取得或處分短期有價證券投資：財務室。
- 5.6. 前項以外之其他長、短期有價證券投資：財務室。

6. 評估及作業程序

本公司取得或處分資產，除依內部控制制度之相關規定予以評估外，應按資產種類依下列規定分別委客觀公正及超然獨立之專家出具意見：

- 6.1. 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，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，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：
 - 6.1.1 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊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。
 - 6.1.2 交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
 - 6.1.3. 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發佈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：
 - (1) 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。
 - (2) 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。
 - 6.1.4. 專業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。

類別	取得或處分資產處理程序	編號	MS-01-06	
管理制度		版次	101.06.18	頁次 2/5

- 6.2. 本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前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，另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，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，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。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金管會另有規定者，不在此限。
- 6.3. 本公司取得或處分會員證或無形資產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，應於事實發生日前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。
- 6.4. 前6.1.~6.3. 交易金額之計算，應依10.1.4. 第二項規定辦理，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，已依本準則規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見部分免再計入。
- 6.5. 本公司經法院拍賣程序取得或處分之資產，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。
- 6.6. 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。
- 7. 關係人交易**
- 7.1. 本公司與關係人取得或處分資產，除應依規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第6條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依6.4. 規定辦理。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。
- 7.2. 本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，應將下列資料提交董事會通過及審計委員會承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：
- 7.2.1. 取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
- 7.2.2. 選定關係人為交易對象之原因。
- 7.2.3. 向關係人取得不動產，依7.3. 及7.4. 規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
- 7.2.4. 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。
- 7.2.5. 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。
- 7.2.6. 依7.1. 規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
- 7.2.7. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項。
- 7.3. 本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約而取得不動產等三種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見：
- 7.3.1. 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。
- 7.3.2. 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。
- 7.3.3. 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7.3.1.、7.3.2. 所列任一方法評估交易成本。
- 7.4. 本公司向關係人取得不動產，如經依7.3. 規定評估結果均較交易價格為低時，除係因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者外，應依7.5.

類別	取得或處分資產處理程序	編號	MS-01-06		
管理制度		版次	101.06.18	頁次	3/5

之規定辦理：

7.4.1. 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：

- (1) 素地依 7.3. 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。
- (2) 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，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。
- (3) 同一標的房地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之合理樓層價差推估其交易條件相當者。

7.4.2. 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。前項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；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。

7.5. 本公司向關係人取得不動產，如經按 7.3. 規定評估結果之交易成本均較交易價格為低，且無

7.4. 所述之情形，應辦理下列事項：

7.5.1 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。

7.5.2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。

7.5.3. 應將 7.5.1. 及 7.5.2. 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。

依前項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，並經證券主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。

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，亦應依前二項規定辦理。

8. 本公司從事衍生性商品交易時，應依本公司「從事衍生性商品交易處理程序」辦理，並應注意風險管理及稽核事項之控管。

9. 辦理合併、分割、收購或股份受讓相關程序

9.1. 本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應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。

9.2. 本公司參與合併、分割或收購，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，併同 9.1. 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。

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。

9.3. 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行政院金融監督管理委員會同意者外，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行政院金融監督管理委員會同意者外，應於同一天召開董事會。本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：

類別	取得或處分資產處理程序	編號	MS-01-06	
管理制度		版次	101.06.18	頁次 4/5

(1)人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。

(2)重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。

(3)重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。

參與合併、分割、收購或股份受讓，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前項第一款及第二款資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，其參與公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第三項及第四項規定辦理。

9.4 本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更之情況：

9.4.1. 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。

9.4.2. 處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。

9.4.3. 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。

9.4.4. 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。

9.4.5. 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。

9.4.6. 已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

9.5. 契約內容應記載事項：

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，契約中應載明參與公司之權利義務、前條所述得變更股比例或收購價格之情況，及載明下列事項：

9.4.1. 違約之處理。

9.4.2. 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。

9.4.3. 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。

9.4.4. 參與主體或家數發生增減變動之處理方式。

9.4.5. 預計計畫執行進度、預計完成日程。

9.4.6. 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。

9.6. 所有參與或知悉合併、分割、收購或股份受讓計畫之人，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交易相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。

9.7. 合併、分割、收購或股份受讓之資訊對外公開後，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。

9.8. 本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，其參與公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依 9.3.、9.6. 及 9.7. 規定辦理。

10. 應行辦理公告申報標準及程序

10.1. 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之日起二日內將相關資訊於證券主管機關指定網站辦理公告申報：

10.1.1. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。

類別	取得或處分資產處理程序	編號	MS-01-06		
管理制度		版次	101.06.18	頁次	5/5

- 10.1.2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。
- 10.1.3. 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。
- 10.1.4. 除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，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：
- (1) 買賣公債。
 - (2) 以投資為專業，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。
 - (3) 買賣附買回、賣回條件之債券。
 - (4) 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。
 - (5) 經營營建業務之公開發行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。
 - (6) 以自地委建、租地委建、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。

前項交易金額依下列方式計算之：

- (1) 每筆交易金額。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

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，已依本準則規定公告部分免再計入。

- 10.2. 本公司應按月將本公司及非屬國內公開發行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，於每月十日前輸入證券主管機關指定之資訊申報網站。
- 10.3. 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。
- 10.4. 本公司依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行政院金融監督管理委員會指定網站辦理公告申報：
- 10.4.1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
 - 10.4.2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。
- 10.5. 子公司取得或處分資產之規定：
- 10.5.1. 本公司之子公司取得或處分資產處理程序，應依母公司規定辦理。
 - 10.5.2. 本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，其取得或處分資產達所訂應公告申報標準時，由母公司辦理公告申報事宜。
 - 10.5.3. 子公司之申報標準有關達實收資本額百分之二十規定，係以母公司之實收資本額為準。
11. 其他應辦理之事項
- 11.1. 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。
 - 11.2. 本公司經理人及主辦人員若違反行政院金融監督管理委員會頒定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及本作業程序時，依本公司之規定予以懲處。
 - 11.3. 本公司取得或處分資產依本處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明，應將董事異議資料送審計委員會。且應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。
 - 11.4. 本公司依規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送審計委員會並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司並應將董事異議資料送審計委員會。另應充分考量各獨立董事之意見，同上。