

元禎企業股份有限公司

取得或處分資產處理要點

111.06.09(股)

一、目的

本公司取得或處分資產，除依行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及其他法令另有規定外，悉依本處理要點規定辦理。

二、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、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) 使用權資產。
- (六) 金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。
- (七) 衍生性商品。
- (八) 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。
- (九) 其他重要資產。

三、名詞定義：

- (一) 「事實發生日」，原則上以交易簽約日、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為準(以孰前者為準)。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。
- (二) 「專業估價者」，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。
- (三) 「關係人、子公司」，應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。
- (四) 「子公司」，指依會計研究發展基金會發布之財務會計準則公報第五號及第七號所規定者。
- (五) 「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，已依本準則規定取得專業估價者出具之估價報告部分、已取得會計師意見

部分，及已公告部分免再計入。

(六)「最近期財務報表」，係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。

四、取得或處分資產處理程序：

(一)評估及作業程序：

1. 本公司取得或處分資產，執行單位應將擬取得或處分之原由、標的物、交易相對人、移轉價格、收付款條件、價格參考依據等評估結果，呈請權責單位裁決。
2. 有關資產之取得或處分相關作業除依本要點處理外，應依本公司「總務管理制度」及「財產管理辦法」辦理。

(二)交易條件之決定程序：

1. 取得或處分已於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，依當時之股價或債券價格決定之。
2. 取得或處分非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力、未來發展潛力及參考當時交易價格或證券分析專家對交易金額之合理性出具之意見等議定之。
3. 取得或處分非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之債券，應參考當時市場利率、債券票面利率及債務人債信後議定之。
4. 取得或處分不動產及其使用權資產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格或專業估價者出具之估價報告等議定之。
5. 取得或處分其它固定資產，應以比價、議價或招標方式擇一為之。
6. 除衍生性商品之取得或處分外，其他取得或處分資產其單筆交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以下者，須經董事長核准；其單筆交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元（含）以上者，則須提報董事會核准。

(三)執行單位：

1. 有價證券投資：財務部。
2. 不動產、使用權資產及其他固定資產：管理部。
3. 非屬上述之其他資產：執行之相關單位。
4. 公告及申報：財務部。

(四)投資範圍與額度：

本公司及各子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及其使用權資產或有價證券，其額度之限制分別如下：

1. 非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額，不得逾各該公司最近期財務報表淨值百分之一百五十。
2. 有價證券投資之總額，不得逾各該公司最近期財務報表淨值百分之一百五十。
3. 投資個別有價證券之限額（債券型基金排除不計），不得逾各該公司最近期財務報表淨值百分之五十。

對個別有價證券投資之範圍，如為長期股權投資者，對個別有價證券投資限額得不受前項之限制，以不超過本公司最近期財務報表之淨值為限，但經董事會專案核准者，不在此限。

五、委請專家出具意見：

(一) 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達本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，該不動產估價報告應行記載事項除依主管機關規定格式辦理外，並應符合下列規定：

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；其嗣後有交易條件變更時，亦同。
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，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。
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，得由原專業估價者出具意見書。

(二) 本公司取得或處分有價證券，除符合下列規定情事或具活絡市場之公開報價或金管會另有規定者外，應於事實發生日前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，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：

1. 發起設立或募集設立而以現金出資取得有價證券者。

2. 參與認購標的公司依相關法令辦理現金增資而按面額發行之有價證券者。
3. 參與認購直接或間接百分之百之投資公司辦理現金增資發行有價證券，或百分之百持有之子公司間互相參與認購現金增資發行有價證券。
4. 於證券交易所或證券商營業處所買賣之上市、上櫃及興櫃有價證券。
5. 屬國內公債、附買回、賣回條件之債券。
6. 公募基金。
7. 依證券交易所或櫃買中心之上市（櫃）證券標購辦法或拍賣辦法取得或處分上市（櫃）公司股票。
8. 參與國內公開發行公司現金增資認股而取得，且取得之有價證券非屬私募有價證券者。
9. 依證券投資信託及顧問法第十一條第一項及九十三年十一月一日金管證四字第0九三000五二四九號令規定於基金成立前申購基金者。
10. 申購或買回之國內私募基金，如信託契約中已載明投資策略除證券信用交易及所持未沖銷證券相關商品部位外，餘與公募基金之投資範圍相同者。

(三) 本公司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簽證會計師意見。

(四) 本公司取得或處分無形資產或使用權資產或會員證交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機構交易外，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。

(五) 交易金額之計算，應依本要點第七點第一項規定辦理，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，已依本要點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。

(六) 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、律師或證券承銷商應符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」相關規定。

六、關係人交易之處理程序：

(一) 本公司與關係人取得或處分資產，除應依前述規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達本公司總資產百分之十以上者，亦應依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，應依本要點第五點第五項之規定辦理。

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。

(二) 本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資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，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交審計委員會全體成員二分之一以上同意並提董事會通過，始得簽訂交易契約及支付款項：

1. 取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
2. 選定關係人為交易對象之原因。
3. 向關係人取得不動產或或其使用權資產，依本要點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、交易對象及其與本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. 依本要點規定應取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
7. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

本公司或非屬國內公開發行公司之子公司有第一項交易，交易金額達本公司總資產百分之十以上者，本公司應將第一項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但本公司與母公司、子公司，或子公司彼此間交易，不在此限。

第一項及前項交易金額之計算，應依本要點第七點第一項規定辦理，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，已依本準則規定提交股東會、董事會通過及審計委員會承認部分免再計入。

本公司與母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依本處理要點授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：

- 一、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。
- 二、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。

(三) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：

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。

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。

合併購買或租賃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。

本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依上述規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本要點第六點第二項規定辦理，不適用第三項規定：

1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。
2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。
3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。
4. 本公司與母公司、子公司，或其直接或間持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。

(五) 本公司依前述第三項及第四項規定評估結果均較交易價格為低時，應依本要點第六點第六項規定辦理。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：

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) 素地依第六點第三項規定之方法評估，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交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。
2. 本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

所稱鄰近地區交易案例，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，則以其他非關係人交易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或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(六) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

1. 應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依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規定提列特別盈餘公積。
2. 審計委員會之獨立董事成員應依公司法第二百十八條規定辦理。
3. 應將前二款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。

本公司經依前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約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或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前述規定辦理。

七、資訊公開：

(一) 應公告申報標準：

本公司取得或處分資產，依下列方式計算，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生之日起二日內辦理公告申報：

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或其使用權資產之金額。
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。

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，應於知悉之日起算二日內將全部項目重行公告申報。

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。

本公司依規定公告申報之交易，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：

1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。
3. 原公告申報內容有變更。

(二) 應公告申報項目：

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，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：

1. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資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。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。。
2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。
3. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。
4. 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，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。
5. 除前四款以外之資產交易，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。但下列情形不在此限：
 - (1) 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。
 - (2) 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)，或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或申購或賣回指數投資證券。
 - (3) 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。

(三) 子公司公告申報事宜：

1. 子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達本要點所訂應公告申報標準者，母公司亦應辦理公告、申報事宜。

2. 子公司之公告申報標準中，所稱有關實收資本額或總資產之規定，係以母公司之實收資本額或總資產為準。

八、本公司從事衍生性金融商品時，應依照本公司「從事衍生性金融商品交易處理程序」辦理，並應注意風險管理及稽核之事項，以落實內部控制制度。

九、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。
但本公司合併直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。
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主管機關同意者外，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主管機關同意者外，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：

- (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。
 - (2) 處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
 - (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。
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：
- (1) 違約之處理。
 - (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。
 - (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。
 - (4) 參與主體或家數發生增減變動之處理方式。
 - (5) 預計計畫執行進度、預計完成日程。
 - (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。
5. 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司家數異動時：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，並依前述相關之規定辦理。

(三) 本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：

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。

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，應於董事會決議通過之日起二日內，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主管機關備查。

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓之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，並依第一項及第二項規定辦理。

十、對子公司取得或處分資產之控管：

本公司之子公司除性質屬紙上之公司外，亦應依金管會頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂定並執行各該公司之「取得或處分資產處理要點」。

本公司之子公司如非屬公開發行公司，其取得或處分之資產達公告申報之標準者，應於事實發生之日內通知本公司，本公司並依規定於指定網站辦理公告申報。

十一、罰則

本公司員工承辦取得與處分資產違反本處理要點規定者，依人事管理制度辦理。

十二、實施與修訂：

本處理要點應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會通過及提報股東會同意實施，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。

本公司已設置獨立董事，各項與本處理要點有關之提報董事會討論事項，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。

上述所稱審計委員會全體成員及所稱全體董事，以實際在任者計算之。

十三、 附則

本處理要點如有未盡事宜，悉依有關法令辦理。