

創業家兄弟股份有限公司

取得或處分資產處理程序

第一章 總則

第一條：目的

- 一、為保障投資，落實資訊公開，並加強本公司資產管理為目的，制定本程序。
- 二、本程序係依據『證券交易法』（以下簡稱「本法」）第三十六條之一及行政院金融監督管理委員會（以下簡稱「金管會」）頒佈『公開發行公司取得或處分資產處理準則』（以下簡稱「本準則」）規定訂定。

第二條：適用範圍

- 一、有價證券：包括股票、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。

第二章 辦法

第三條：刪除

第四條：作業程序

一、名詞定義：

- (一) 衍生性商品：指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。
- (二) 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他公司股份（以下簡稱股份受讓）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)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。
- (五)事實發生日：指交易簽約日、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等日期孰前者。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。
- (六)大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。
- (七)重要子公司之定義：依『會計師查核簽證財務報表規則』第二條之一規定認定之。

二、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。

三、本公司取得或處分不動產或設備，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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱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：
- 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者。
 - 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者。

四、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。

五、建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及本條第三項第三款之會計師意見。

第五條：取得或處分不動產或其他固定資產之處理程序

一、評估程序：價格決定方式及參考依據

- (一)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。
- (二)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。

二、作業程序：

(一)授權額度、層級：

- 1.取得或處分不動產，應作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣貳仟萬元以下者，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；超過新台幣貳仟萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。
- 2.取得或處分其他固定資產，其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，應依核決權限逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應呈請總經理核准後，提經董事會通過後始得為之。

(二)執行單位及交易流程：

- 1.本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，應依核決權限呈核決後，由相關單位負責執行且悉依本公司內部控制制度固定資產循環程序辦理。
- 2.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、評估程序：價格決定方式及參考依據

- (一)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，應依當時之有價證券市場價格決定之。
- (二)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、市場利率、債券票面利率、債務人債信、投資風險、近期交易價格或參考證券分析專家意見後議定之。

二、作業程序：

- (一)授權額度、層級：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，由董事長核可；其金額超過新台幣參仟萬元者，另須提董事會通過後始得為之。

(二)執行單位及交易流程：本公司取得或處分有價證券時，應依核決權限呈核決後，由相關單位負責執行且悉依本公司內部控制制度投資循環程序辦理。

第七條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序

一、評估程序：價格決定方式及參考依據

(一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長。

(二)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。

二、作業程序：

(一)授權額度、層級：

1.取得或處分會員證，其金額在實收資本額百分之一或新台幣參佰萬元以下者，應呈請董事長核准；超過新台幣參佰萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。

2.取得或處分無形資產，其金額在實收資本額百分之十或新台幣貳仟萬元以下者，應呈請董事長核准；超過新台幣貳仟萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。

(二)執行單位及交易流程：本公司取得或處分會員證或無形資產之處理程序時，應依核決權限呈核決後，由相關單位負責執行且悉依本公司內部控制制度投資循環程序辦理。

(三)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，除與政府機構交易外，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，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。

第八條：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，除依第五條取得不動產處理程序辦理外，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外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第五條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。本項交易金額之計算，應依第十條第二項及第三項規定辦理。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、評估程序：價格決定方式及參考依據

(一)本公司向關係人取得不動產或處分不動產，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，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，應將下列資料提交董事會通過承認後，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，依本項第四款及第五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.依前項規定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。

(二)前款交易金額之計算，應依第十條第二項規定辦理，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，已依本準則規定提交董事會通過承認部分免再計入。

(三)本公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得依第五條第二項規定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。

(四)交易成本之合理性評估：

- 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。
- 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。
- 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本款第一目及二目所列任一方法評估交易成本。

- 4.本公司向關係人取得不動產，依本款前三目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。
- 5.本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本項前三款規定辦理，不適用本款前四目規定：
- (1)關係人係因繼承或贈與而取得不動產。
 - (2)關係人訂約取得不動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。
- (五)本公司依前款第一目至三目規定評估結果均較交易價格為低時，應依本項第六款規定辦理。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：
- 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)素地依前款規定之方法評估，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。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。
 - (3)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之合理樓層價差推估其交易條件相當者。
 - 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。
 - 3.本款前二目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。
- (六)本公司向關係人取得不動產，如經按本項第四款及第五款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

- 1.應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依本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本法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。
- 2.刪除。
- 3.應將本款前二目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。
- 4.本公司經依本款前三目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，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。
- 5.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，亦應依本款前四目規定辦理。

三、作業程序：授權額度、層級、執行單位及交易流程

本公司向關係人取得不動產之處理程序時，應依核決權限呈核決後，由相關單位負責執行且悉依本公司內部控制制度『固定資產循環』或『關係人、特定公司及集團企業交易管理辦法』辦理。

第九條：辦理合併、分割、收購或股份受讓之處理程序

一、評估程序：價格決定方式及參考依據

- (一)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。
- (二)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，併同前一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。
- (三)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、作業程序：授權額度、層級、執行單位及交易流程

(一)報請金管會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，並作成完整書面紀錄

1.參與合併、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請金管會同意者外，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。

2.參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金管會同意者外，應於同一天召開董事會。

3.參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，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。

4.參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前日人員基本資料及重要事項日期資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。

5.參與合併、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，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依本款第三目及第四目規定辦理。

(二)書面保密承諾：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。

(三)換股比例或收購價格：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：

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。
- (四)契約應載明公司之權利義務：本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，契約應載明參與合併、分割、收購或股份受讓公司之權利義務，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。
- (五)資訊對外公開後處理程序：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。
- (六)如有非屬公開發行公司參與者：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，並依本項第一款、第二款及第五款規定辦理。

第十條：資訊公開

- 一、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，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：
- (一)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、申購或贖回國內貨幣市場基金，不在此限。
 - (二)進行合併、分割、收購或股份受讓。
 - (三)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。

(四)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。但下列情形不在此限：

- 1.買賣公債。
- 2.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，或證券商於初級市場認購及依規定認購之有價證券。
- 3.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金。
- 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。

二、前項交易金額依下列方式計算之：

- (一)每筆交易金額。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。

三、前項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。

四、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。

五、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、律師或證券商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。

六、本公司依本準則第三十條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：

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

第十一條：對子公司取得或處分資產之控管程序：

- 一、子公司亦應依本準則有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過後，提報子公司股東會，修改或廢止時亦同。
- 二、子公司取得或處分資產時，亦應依本公司規定辦理。
- 三、子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達本準則公告申報標準者，應通知本公司，由本公司代該子公司辦理公告申報事宜。
- 四、子公司之公告申報標準，達實收資本額百分之二十或總資產百分之十規定，以本公司之實收資本額或總資產為準。

第十二條：本程序有關總資產百分之十之規定，以『證券發行人財務報告編製準則』規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。

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『工作規則』依其情節輕重處罰。

第十四條：本處理程序如未盡事宜部分，依有關法令規定辦理。

第十五條：刪除

第十六條：刪除

第三章 附則

第十七條：發行及管制

- 一、 刪除
- 二、 本公司設置審計委員會，此程序應經審計委員會同意，再由董事會決議通過，並應提報股東會同意，公告施行，修改或廢止時亦同。