沈阳商业城股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）摘要

上市公司名称:沈阳商业城股份有限公司 股票简称:*ST商城
股票上市地:上海证券交易所 股票代码:600306
交易对方名称:深圳茂业商厦有限公司
住所及通讯地址:深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
独立财务顾问 西南证券股份有限公司 SOUTHWEST SECURITIES CO.,LTD.
二〇一四年七月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告及其摘要内容的真实、准确、完整,对报告书及摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易所做的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定,本次交易完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对本报告及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本摘要“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、本次重组情况概要

本次交易商业城拟向交易对方茂业商厦出售其所持有的辽宁物流99.94%股权、安立置业100%股权,交易价格参考截至2014年5月31日的资产评估结果协商确定。

本次股权转让完成后,本公司不再持有辽宁物流、安立置业股权。

二、本次交易标的资产的评估值及交易价格

根据元正评估出具的《资产评估报告》(元正评报字[2014]第085号),截至2014年5月31日,标的资产之一辽宁物流资产账面价值41,177.95万元,评估值63,784.58万元,评估增值22,606.63万元,增值率54.90%;负债账面价值34,234.06万元,评估值34,234.06万元;净资产账面价值6,943.89万元,评估值29,550.52万元,评估增值22,606.63万元,增值率325.56%;据此确定辽宁物流99.94%股权评估值为29,532.79万元。参照评估值,交易双方协商确定辽宁物流99.94%股权最终交易价格为29,550.00万元。

根据元正评估出具的《资产评估报告》(元正评报字[2014]第088号),截至2014年5月31日,标的资产之二安立置业资产账面价值19,791.33万元,评估值26,972.09万元,评估增值7,180.76万元,增值率36.28%;负债账面价值22,832.90万元,评估值22,832.90万元;净资产账面价值-3,041.57万元,评估值4,139.19万元,评估增值7,180.76万元。参照评估值,交易双方协商确定安立置业100%股权最终交易价格为4,140.00万元。

三、本次交易构成重大资产重组,并构成关联交易

(一)本次交易构成重大资产重组

根据商业城、辽宁物流以及安立置业经审计的2013年度财务报表,相关财务指标计算如下:

单位:万元

项目	资产总额(2013年12月31日)	营业收入(2013年度)	归属于母公司股东净资产(2013年12月31日)
商业城	353,780.47	186,038.76	6,723.88
标的资产合计	102,825.46	7,861.64	3,638.43
其中:辽宁物流	81,284.86	1,543.44	5,472.89
安立置业	21,540.60	6,318.20	-1,834.46
标的资产账面值占商业城相应指标比重	29.06%	4.23%	54.11%

根据上述计算结果,标的资产的账面净资产超过商业城同期净资产的50%,本次交易构成重大资产重组。

(二)本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业商厦,系商业城控股股东中兆投资的控股股东,本次交易构成关联交易。

四、本次交易未取得辽宁物流少数股东舒勇关于同意辽宁物流股权对外转让的同意函

本次交易的标的资产之一为辽宁物流99.94%股权,剩余的0.06%股权由少数股东自然人舒勇持有。

商业城已于2014年6月5日向持有辽宁物流0.06%股权的自然人股东舒勇发送了《股权转让通知函》,将股权转让事项及价格区间通知舒勇,并于2014年6月19日向舒勇发送《确认函》,将商业城拟与受让方签署的辽宁物流《股权转让意向协议》及《股权转让协议》文本作为附件送达舒勇,《股权转让协议》已对商业城拟转让辽宁物流股权的条件包括但不限于股权转让价款、支付方式(支付时点及金额)、后续事项(担保事项解决等)、代偿债务等相关事项作了明确。

舒勇分别于2014年6月19日、2014年6月20日、2014年7月3日、2014年7月4日发送《股权转让行使优先购买权的承诺函》、《确认函回函》、《关于优先购买权的再次通知函》及《关于(确认及催促函)之回复函》。尽管其在《股权转让行使优先购买权的承诺函》中表示不同意商业城向股东以外的第三方转让辽宁物流99.94%的股权并承诺行使优先购买权,但其在《确认函回函》中,单方将意向金金额降低至500万元,其在《关于优先购买权的再次通知函》中则反对签署《股权转让意向书》及支付意向金,且其在多次往来的函件中均未提及是否同意按照《股权转让协议》的条款与商业城签署《股权转让协议》。舒勇在《关于(确认及催促函)之回复函》中则明确表示反对接受作为本次股权转让事项不可分割一部分的担保事项的解决、代偿债务等安排。

根据《公司法》第七十一条的规定:“股东向股东以外的人转让股权,应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意,其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的,视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的,不同意的股东应当购买该转让的股权;不购买的,视为同意转让。经股东同意转让的股权,在同等条件下,其他股东有优先购买权。”

综上所述,商业城已于2014年6月5日发送《股权转让通知函》,并于2014年6月19日向舒勇发送《确认函》,并将商业城拟与受让方签署的辽宁物流《股权转让意向协议》及《股权转让协议》文本作为附件送达舒勇,《股权转让协议》已对商业城拟转让辽宁物流股权的条件包括但不限于股权转让价款、支付方式(支付时点及金额)、后续事项(担保事项解决等)、代偿债务等相关事项作了明确,其为《公司法》第七十一条规定的“股权转让事项”的重要组成部分,是商业城就股权转让事项向舒勇发出的有效要约。舒勇在历次发送的回函中,均未提及是否同意按照《股权转让协议》的条款与本公司签署《股权转让协议》,且其明确表示反对接受作为本次股权转让事项不可分割一部分的担保事项的解决、代偿债务等安排。舒勇的上述行为视为其已明确提出对《股权转让协议》中实质性条款(后续事项(担保事项解决等)、代偿债务等)的否认。

商业城董事会认为:就至法律法规规定的期限届满之日,持有辽宁物流0.06%股权的小股东自然人舒勇未明确表示接受商业城在《确认函》及附件《股权转让协议》中提出的且茂业商厦已接受的受让条件(包括但不限于股权转让价款、支付方式(支付时点及金额)、后续事项(担保事项解决等)、代偿债务等相关事项),并明确表示不同意《股权转让协议》中前述实质性条款的内容,该等行为视为未对商业城的有效要约进行承诺,不视为有效购买的意思表示,舒勇的行为属于《公司法》第七十一条规定的“不同意的股东应当购买该转让的股权;不购买的,视为同意转让”的情形,视为舒勇同意股权转让。同时,舒勇在法律法规规定的期限届满之日前未能有效要求行使同等条件下的优先购买权,因此,视为舒勇已放弃行使同等条件下的优先购买权,茂业商厦成为本次交易的交易对方。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

2、交易标的

本次交易的交易标的为辽宁物流持有的安立置业100%股权,辽宁物流99.94%股权。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

3、标的资产的定价原则及交易价格

本次交易中,公司聘请辽宁元正资产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对标的资产截至2013年5月31日的价值进行了评估,并最终以资产基础法(成本法)的评估结果作为评估结论。根据评估机构出具的元正评报字[2014]第088号及元正评报字[2014]第085号《资产评估报告》的评估结果,截止2014年5月31日,安立置业100%股权的评估值为4,139.19万元,辽宁物流99.94%股权的评估值为29,532.79万元。标的资产的交易价格以评估值为基础,经交易双方协商,本次交易安立置业100%股权的交易价格确定为4,140.00万元,辽宁物流99.94%股权的交易价格确定为29,550.00万元,合计为33,690.00万元。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

4、标的资产过度期间损益的归属

标的资产在目定价基准日至交割日止的期间所产生的所有者权益增值由公司享有,期间所产生的所有者权益减值由公司承担。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

5、标的资产交割

目本次交易双方签署的关于辽宁物流股权转让协议生效且交易对方已按照股权转让协议的约定支付全部股权转让价款后次一工作日,双方应开始办理辽宁物流99.94%股权过户至交易对方的工商变更登记手续,交割应不迟于股权转让协议生效日起1个月届满前完成;目本次交易双方签署的关于安立置业股权转让协议生效,交易对方已按照股权转让协议的约定支付全部股权转让价款后次一工作日,双方应开始办理安立置业100%股权过户至交易对方的工商变更登记手续,交割应不迟于股权转让协议生效日起1个月届满前完成。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

6、决议有效期

本次重大资产出售的决议有效期为自公司股东大会审议通过本次交易之日起12个月。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

该议案尚需获得股东大会审议通过,有权机关核准(如需,后方可实施)。

二、审议通过《关于《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售报告书(草案)》全文及摘要的议案》

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规和规范性文件的有关规定,公司就本次交易编制了《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》及其摘要。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、审议通过《关于与深圳茂业商厦有限公司签订附生效条件的《关于沈阳安立置业经营有限责任公司股份转让补充协议》、《关于辽宁物流有限公司股权转让补充协议》的议案》

公司拟与茂业商厦签订《关于沈阳安立置业经营有限责任公司股份转让补充协议》、《关于辽宁物流有限公司股权转让补充协议》,协议在满足协议约定的条件后生效。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

四、审议通过《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》

董事会认为公司本次重大资产出售履行了法定程序完备,符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定,董事会认为本次向上海证券交易所提交的法律文件合法有效。

公司董事会及全体董事保证公司就本次重大资产出售事项所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

五、审议通过《关于批准重大资产出售暨关联交易相关审计报告和资产评估报告的议案》

董事会对本次交易涉及的审计和评估机构所出具的相关审计报告和资产评估报告予以确认。与本次交易相关的由大华会计师事务所(特殊普通合伙)对标的资产进行审计并出具的《沈阳安立置业经营有限责任公司审计报告》(大华审字[2014]005766号)、《辽宁物流有限公司审计报告》(大华审字[2014]005765号)及由辽宁元正资产评估有限公司对标的资产的价值进行评估并出具的元正评报字[2014]第088号安立置业《资产评估报告》及元正评报字[2014]第085号辽宁物流《资产评估报告》,具体内容详见上交所网站。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、审议通过《关于对“评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性”发表意见的议案》

本次交易中所选聘的评估机构元正评估具有证券从业资格的专业评估机构,元正评估及其经办评估师与本次交易各相关方,除业务关系外,无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突,具有独立性;本次评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行,遵循了市场惯用的惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提合理;本次评估目的是为上市公司出售其持有的辽宁物流99.94%股权和安立置业100%股权提供作价依据,评估机构实际评估范围与委托评估范围一致;评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料可靠,资产评估价值公允、准确;本次交易双方协商确定以交易标的截至2014年5月31日资产基础法评估结果为主要定价参考依据,并综合考虑标的资产实际情况确定本次交易价格,交易作价具备公允性,符合中国证券监督管理委员会的相关规定。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产出售暨关联交易具体相关事宜的议案》

为保证本次重大资产出售暨关联交易有关事宜的顺利进行,公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会全权处理本次交易相关事宜,包括:

(1)根据法律、法规和规范性文件的规定及股东大会决议,制定、实施本次交易的具体方案,包括但不限于根据具体情况确定或调整相关标的资产交易价格等事项;

(2)根据中国证监会的批准情况和市场情况,按照股东大会审议通过的方案,全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜;

(3)在法律、法规、规范性文件及《公司章程》允许的范围内,批准、修改、补充、签署、递交、呈报、执行或公告与本次交易有关的一切协议和文件;

(4)应审批部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易方案进行相应调整,批准、签署一切与本次交易有关的协议和文件的修改;

(5)在股东大会决议有效期内,若监管部门政策要求或市场条件发生变化,授权董事会根据证券监管部门新的政策规定和证券市场的实际情况,在股东大会决议范围内对本次交易的具体方案作出相应调整;

(6)聘请本次重大资产出售涉及的中介机构;

(7)本次交易完成后,办理股权转让等相关的工商变更登记手续,包括签署相关法律文件;

(8)在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内,办理与本次交易有关的其他事宜。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

八、审议通过《关于修改《沈阳商业城股份有限公司章程》的议案》

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司章程指引》及《公司章程》的规定,结合公司生产经营情况,为完善公司利润分配政策,增强利润分配的透明度,保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟修改《公司章程》自公司股东大会审议通过之日起生效。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

九、审议通过《关于修改《沈阳商业城股份有限公司股东大会议事规则》的议案》

根据中国证监会新颁布《上市公司股东大会议事规则》,为保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟修订《股东大会议事规则》,修订后的《股东大会议事规则》见上交所网站。修订后的《股东大会议事规则》自公司股东大会审议通过之日起生效。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十、审议通过《关于制定《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014年-2016年)》的议案》

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《公司章程》的规定及公司生产经营情况,为完善公司利润分配政策,增强利润分配的透明度,保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟制定《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014-2016年)》,具体内容详见同日公告的《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014-2016年)》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十一、审议通过《关于召开2014年第三次临时股东大会的议案》

公司拟于2014年8月15日以现场会议和网络投票相结合的方式,在本公司召开2014年第三次临时股东大会,具体内容见召开股东大会通知公告。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

沈阳商业城股份有限公司董事会
2014年7月29日

证券代码:600306 证券简称:*ST商城 编号:2014-052号

沈阳商业城股份有限公司五届十七次董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

沈阳商业城股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第十七次会议通知于2014年7月18日发送至各位董事,第五届董事会第十七次会议于2014年7月29日以通讯方式召开,应到董事9人,出席董事9人。会议符合《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)和《沈阳商业城股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)及有关法律法规要求。会议以通讯表决的方式审议通过了如下议案:

一、审议通过《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》

本次交易的方案为向深圳茂业商厦有限公司出售公司持有的安立置业100%股权、辽宁物流99.94%股权。本议案采用逐项表决方式,具体方案如下:

1、交易对方

本次交易的交易对方为深圳茂业商厦有限公司(以下简称“茂业商厦”)。

商业城董事会认为:就至法律法规规定的期限届满之日,持有辽宁物流0.06%股权的小股东自然人舒勇未明确表示接受商业城在《确认函》及附件《股权转让协议》中提出的且茂业商厦已接受的受让条件(包括但不限于股权转让价款、支付方式(支付时点及金额)、后续事项(担保事项解决等)、代偿债务等相关事项),并明确表示不同意《股权转让协议》中前述实质性条款的内容,该等行为视为未对商业城的有效要约进行承诺,不视为有效购买的意思表示,舒勇的行为属于《公司法》第七十一条规定的“不同意的股东应当购买该转让的股权;不购买的,视为同意转让”的情形,视为舒勇同意股权转让。同时,舒勇在法律法规规定的期限届满之日前未能有效要求行使同等条件下的优先购买权,因此,视为舒勇已放弃行使同等条件下的优先购买权,茂业商厦成为本次交易的交易对方。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

2、交易标的

本次交易的交易标的为公司持有的安立置业100%股权、辽宁物流99.94%股权。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

3、标的资产的定价原则及交易价格

本次交易中,公司聘请辽宁元正资产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对标的资产截至2013年5月31日的价值进行了评估,并最终以资产基础法(成本法)的评估结果作为评估结论。根据评估机构出具的元正评报字[2014]第088号及元正评报字[2014]第085号《资产评估报告》的评估结果,截止2014年5月31日,安立置业100%股权的评估值为4,139.19万元,辽宁物流99.94%股权的评估值为29,532.79万元。标的资产的交易价格以评估值为基础,经交易双方协商,本次交易安立置业100%股权的交易价格确定为4,140.00万元,辽宁物流99.94%股权的交易价格确定为29,550.00万元,合计为33,690.00万元。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

4、标的资产过度期间损益的归属

标的资产在目定价基准日至交割日止的期间所产生的所有者权益增值由公司享有,期间所产生的所有者权益减值由公司承担。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

5、标的资产交割

目本次交易双方签署的关于辽宁物流股权转让协议生效且交易对方已按照股权转让协议的约定支付全部股权转让价款后次一工作日,双方应开始办理辽宁物流99.94%股权过户至交易对方的工商变更登记手续,交割应不迟于股权转让协议生效日起1个月届满前完成;目本次交易双方签署的关于安立置业股权转让协议生效,交易对方已按照股权转让协议的约定支付全部股权转让价款后次一工作日,双方应开始办理安立置业100%股权过户至交易对方的工商变更登记手续,交割应不迟于股权转让协议生效日起1个月届满前完成。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

6、决议有效期

本次重大资产出售的决议有效期为自公司股东大会审议通过本次交易之日起12个月。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

该议案尚需获得股东大会审议通过,有权机关核准(如需,后方可实施)。

二、审议通过《关于《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售报告书(草案)》全文及摘要的议案》

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规和规范性文件的有关规定,公司就本次交易编制了《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》及其摘要。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、审议通过《关于与深圳茂业商厦有限公司签订附生效条件的《关于沈阳安立置业经营有限责任公司股份转让补充协议》、《关于辽宁物流有限公司股权转让补充协议》的议案》

公司拟与茂业商厦签订《关于沈阳安立置业经营有限责任公司股份转让补充协议》、《关于辽宁物流有限公司股权转让补充协议》,协议在满足协议约定的条件后生效。

根据法律法规及《公司章程》的规定,关联董事在审议本议案时回避表决。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

四、审议通过《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》

董事会认为公司本次重大资产出售履行了法定程序完备,符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定,董事会认为本次向上海证券交易所提交的法律文件合法有效。

公司董事会及全体董事保证公司就本次重大资产出售事项所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

五、审议通过《关于批准重大资产出售暨关联交易相关审计报告和资产评估报告的议案》

董事会对本次交易涉及的审计和评估机构所出具的相关审计报告和资产评估报告予以确认。与本次交易相关的由大华会计师事务所(特殊普通合伙)对标的资产进行审计并出具的《沈阳安立置业经营有限责任公司审计报告》(大华审字[2014]005766号)、《辽宁物流有限公司审计报告》(大华审字[2014]005765号)及由辽宁元正资产评估有限公司对标的资产的价值进行评估并出具的元正评报字[2014]第088号安立置业《资产评估报告》及元正评报字[2014]第085号辽宁物流《资产评估报告》,具体内容详见上交所网站。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、审议通过《关于“评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性”发表意见的议案》

本次交易中所选聘的评估机构元正评估具有证券从业资格的专业评估机构,元正评估及其经办评估师与本次交易各相关方,除业务关系外,无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突,具有独立性;本次评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行,遵循了市场惯用的惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提合理;本次评估目的是为上市公司出售其持有的辽宁物流99.94%股权和安立置业100%股权提供作价依据,评估机构实际评估范围与委托评估范围一致;评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料可靠,资产评估价值公允、准确;本次交易双方协商确定以交易标的截至2014年5月31日资产基础法评估结果为主要定价参考依据,并综合考虑标的资产实际情况确定本次交易价格,交易作价具备公允性,符合中国证券监督管理委员会的相关规定。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产出售暨关联交易具体相关事宜的议案》

为保证本次重大资产出售暨关联交易有关事宜的顺利进行,公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会全权处理本次交易相关事宜,包括:

(1)根据法律、法规和规范性文件的规定及股东大会决议,制定、实施本次交易的具体方案,包括但不限于根据具体情况确定或调整相关标的资产交易价格等事项;

(2)根据中国证监会的批准情况和市场情况,按照股东大会审议通过的方案,全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜;

(3)在法律、法规、规范性文件及《公司章程》允许的范围内,批准、修改、补充、签署、递交、呈报、执行或公告与本次交易有关的一切协议和文件;

(4)应审批部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易方案进行相应调整,批准、签署一切与本次交易有关的协议和文件的修改;

(5)在股东大会决议有效期内,若监管部门政策要求或市场条件发生变化,授权董事会根据证券监管部门新的政策规定和证券市场的实际情况,在股东大会决议范围内对本次交易的具体方案作出相应调整;

(6)聘请本次重大资产出售涉及的中介机构;

(7)本次交易完成后,办理股权转让等相关的工商变更登记手续,包括签署相关法律文件;

(8)在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内,办理与本次交易有关的其他事宜。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

八、审议通过《关于修改《沈阳商业城股份有限公司章程》的议案》

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司章程指引》及《公司章程》的规定,结合公司生产经营情况,为完善公司利润分配政策,增强利润分配的透明度,保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟修改《公司章程》中利润分配政策及其他相关条款,具体内容详见同日公告的《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014-2016年)》。

修改后的《公司章程》自公司股东大会审议通过之日起生效。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

九、审议通过《关于修改《沈阳商业城股份有限公司股东大会议事规则》的议案》

根据中国证监会新颁布《上市公司股东大会议事规则》,为保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟修订《股东大会议事规则》,修订后的《股东大会议事规则》见上交所网站。修订后的《股东大会议事规则》自公司股东大会审议通过之日起生效。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十、审议通过《关于制定《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014年-2016年)》的议案》

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《公司章程》的规定及公司生产经营情况,为完善公司利润分配政策,增强利润分配的透明度,保护公众投资者合法权益,提升公司规范运作水平,公司拟制定《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014-2016年)》,具体内容详见同日公告的《沈阳商业城股份有限公司未来三年股东回报规划(2014-2016年)》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十一、审议通过《关于召开2014年第三次临时股东大会的议案》

公司拟于2014年8月15日以现场会议和网络投票相结合的方式,在本公司召开2014年第三次临时股东大会,具体内容见召开股东大会通知公告。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

沈阳商业城股份有限公司董事会
2014年7月29日

证券代码:600306 证券简称:*ST商城 编号:2014-053号

沈阳商业城股份有限公司修改公司章程的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公公司五届十七次董事会审议通过了《修改公司章程的议案》,

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司章程指引》及《公司章程》的规定,公司拟对《公司章程》进行如下修改。

章程修改前	章程修改后
第三十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益,违反规定的,给公司造成损失的,应当承担赔偿责任。	第三十九条 公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的,给公司造成损失的,应当承担赔偿责任。
第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。	第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时,对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。 中小投资者指,除单独或者合计持有上市公司5%以上股份股东以外的其他股东。
第八十条 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下,通过各种方式和途径,包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段,为股东参加股东大会提供便利。	第八十条 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下,通过各种方式和途径,优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段,为股东参加股东大会提供便利。
第八十七条 通过网络或其他方式投票的上市公司股东或其代理人,有权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。(第三款)	第八十七条 通过网络或其他方式投票的公司股东或其代理人,有权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。(第三款)
第八十八条 在正式公布表决结果前,股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的上市公司、计票人、监票人、主要股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。(第二款)	第八十八条 在正式公布表决结果前,股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的公司、计票人、监票人、主要股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。(第二款)
第一百三十三条 上市公司设董事会秘书,负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理,办理信息披露事务等事宜。	第一百三十三条 公司设董事会秘书,负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理,办理信息披露事务等事宜。
第一百五十五条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,并兼顾公司的可持续发展,利润分配政策应保持连续性和稳定性。	第一百五十五条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,并兼顾公司的可持续发展,利润分配政策应保持连续性和稳定性。
(一)公司利润分配原则: 1、公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式; 2、在满足公司正常生产经营的资金需求情况下,如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),公司应积极采取现金方式分配利润; 3、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围,不得损害公司持续经营能力; 4、存在股东违规占用公司资金情况的,公司可扣减股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。	(一)公司利润分配原则: 1、公司利润分配的形式主要包括现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式,并优先采用现金分红的利润分配方式; 2、在满足公司正常生产经营的资金需求情况下,如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),且符合公司实施现金分红条件的,公司应采取现金方式分配利润; 3、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围,不得损害公司持续经营能力; 4、存在股东违规占用公司资金情况的,公司可扣减股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。
(三)公司利润分配时间间隔和比例: 1、满足上述分红条件的情况下,公司每一年度进行一次现金分红,现金红利与当年归属于上市公司股东净利润之比不低于30%的; 2、董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红或发放股票股利; 3、如公司因经营需要,有重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),当年暂不进行现金利润分配的,应在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。当年利润分配方案提交年度股东大会审议时,应经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。	(三)公司利润分配时间间隔和比例: 1、满足上述分红条件的情况下,公司每一年度进行一次现金分红,现金红利与当年归属于上市公司股东净利润之比不低于30%的; 2、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分下列情形,并按照公司章程规定的程序,提出差异化的现金分红政策: ①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在当次利润分配中所占比例最低应达到80%; ②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在当次利润分配中所占比例最低应达到40%; ③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在当次利润分配中所占比例最低应达到20%。 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的,可以按照前项规定处理。 3、董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红或发放股票股利。 4、如公司因经营需要,有重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),当年暂不进行现金利润分配的,应在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。当年利润分配方案提交年度股东大会审议时,应经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。
(四)公司利润分配的决策程序 在公司实现盈利符合利润分配条件时,董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下,认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例。公司利润分配方案需经董事会审议通过后,提交股东大会审议批准。独立董事应当对利润分配方案发表独立意见。	(四)公司利润分配的决策程序 在公司实现盈利符合利润分配条件时,董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下,制定利润分配方案。 在制定现金分红具体方案时,公司董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。 公司利润分配方案需经董事会审议通过后,提交股东大会审议批准。独立董事应当对利润分配方案发表独立意见。
(七)公司在利润分配方案的论证、制订、调整或变更过程中,应当充分听取独立董事和社会公众股东的意见,通过多种渠道(包括电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式),与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分尊重中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。	(七)公司在利润分配方案的论证、制订、调整或变更过程中,特别是股东大会对现金分红具体方案进行审议前,应当充分听取独立董事和社会公众股东的意见,通过多种渠道(包括电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式),与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分尊重中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。
	(八)公司应当严格执行本章程确定的利润分配政策,尤其是现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对本章程确定的利润分配政策或现金分红政策进行调整或者变更的,应当满足本章程规定的条件,经过详细论证后,由董事会提交议案,并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。
第一百九十五条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”,都含本数;“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。	第一百九十五条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”,都含本数;“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

二、公司设立及上市情况

商业城