

沈阳商业城股份有限公司

重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）

与预案（修订稿）差异情况对比表

沈阳商业城股份有限公司（以下简称“上市公司”）于2020年6月5日召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于<沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易预案>及其摘要的议案》等相关议案。

2020年6月12日，上市公司收到上海证券交易所上市公司监管一部出具的《关于沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2020】0724号）（以下简称“《问询函》”）。2020年6月25日，上市公司公告了《沈阳商业城股份有限公司关于对上海证券交易所<关于沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函>的回复公告》（公告编号：2020-045）和《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》（以下简称“预案（修订稿）”）及相关文件。

2020年8月24日，上市公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于<沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。相比于预案（修订稿）内容，现就沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（以下简称“报告书（草案）”）内容的主要差异情况说明如下：

报告书（草案）章节	与预案（修订稿）差异说明
重大事项提示	本节“一、本交交易方案概述”补充并更新了标的资产评估值、作价、业绩承诺、股份发行数量； 本节“二、本次交易的性质”更新了重大资产重组判断的财务数据； 本节“四、本次交易的评估情况”补充了标的资产的评估情况； 本节“五、本次交易对上市公司的影响”更新了本次交易对上市公司股权结构、主要财务指标的影响； 本节“六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序”更新了草案阶段已履行的程序；

	<p>本节“七、本次交易相关方做出的重要承诺”更新了同业竞争的承诺函；新增草案阶段补充出具的承诺函；</p> <p>本节“九、本次重组对中小投资者权益保护的安排”补充了业绩承诺金额及更新了业绩承诺安排；</p> <p>本节“十二、上市公司银行同意函取得及担保解除情况”更新了银行同意函取得情况；</p> <p>新增“十三、本次交易对每股收益摊薄的影响”；</p> <p>删除“上市公司股票的停复牌安排”；</p> <p>删除“待补充披露的信息安排”。</p>
重大风险提示	更新并补充了与本次交易相关的风险及拟购买资产有关风险。
第一节 本次交易概况	<p>本节“二、本次交易具体方案”补充并更新了标的资产评估值、作价、业绩承诺、股份发行数量；</p> <p>本节“三、本次交易的性质”更新了重大资产重组判断的财务数据；</p> <p>本节“四、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序”更新了草案阶段已履行的程序；</p> <p>新增“五、本次重组对上市公司的影响”；</p> <p>删除“本次交易的预作价情况”。</p>
第二节 上市公司基本情况	<p>新增“六、最近三年一期主要财务数据和财务指标”；</p> <p>新增“七、最近三年重大资产重组情况”；</p> <p>新增“八、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形”；</p> <p>新增“九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况”；</p> <p>新增“十、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为”；</p> <p>删除“上市公司前十大股东情况”；</p> <p>删除“本次交易对上市公司股权控制结构的影响”。</p>
第三节 交易对方基本情况	<p>新增“二、拟购买资产交易对方/（二）历史沿革、（三）最近三年主营业务发展状况、（四）最近二年的主要财务数据、（六）主要下属企业情况”；</p> <p>新增“二、交易对方其他事项说明”。</p>
第四节 拟出售资产基本情况	<p>本节“一、铁西百货 99.82% 股权”新增了铁西百货历史沿革；</p> <p>本节“一、铁西百货 99.82% 股权”补充并更新了铁西百货最近两年一期主要财务数据；</p> <p>本节“一、铁西百货 99.82% 股权”新增了铁西百货资产、</p>

	<p>负债、资产受限情况及重大争议事项，包括资产权属及对外担保情况、负债情况；</p> <p>本节“一、铁西百货 99.82% 股权”新增了铁西百货关于许可他人使用交易标的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况的说明；铁西百货出资及合法存续情况；铁西百货最近三年发生的增资及股权转让情况；铁西百货最近三年发生的资产评估、改制情况；</p> <p>本节“一、铁西百货 99.82% 股权”新增了其他情况说明，主要包括关于本次交易所涉及债权债务的说明、关于本次交易所涉及职工安置方案的说明、关联方非经营性资金占用情况的说明及对外担保情况说明；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”更新了商业城百货注册资本；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”新增了商业城百货历史沿革；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”补充并更新了商业城百货最近两年一期主要财务数据，新增了模拟财务报表编制基础、资产及负债划转情况等；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”新增了商业城百货资产、负债、资产受限情况及重大争议事项，包括资产权属及对外担保情况、负债情况；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”新增了商业城百货关于许可他人使用交易标的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况的说明；商业城百货出资及合法存续情况；商业城百货最近三年发生的增资及股权转让情况；商业城百货最近三年发生的资产评估、改制情况；</p> <p>本节“二、商业城百货 100% 股权”新增了其他情况说明，主要包括关于本次交易所涉及债权债务的说明、关于本次交易所涉及职工安置方案的说明、关联方非经营性资金占用情况的说明及对外担保情况说明。</p>
<p>第五节 拟购买资产基本情况</p>	<p>新增“二、设立及历史沿革”；</p> <p>本节“三、股权控制关系”补充了控股股东及实际控制人的基本情况；</p> <p>新增“四、崇德物业下属企业情况”；</p> <p>新增“五、拟购买资产最近三年的股权转让、增减资、资产评估情况”；</p> <p>新增“六、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况”；</p> <p>本节“七、崇德物业报告期主营业务”补充并更新了主营业务情况；</p> <p>本节“八、崇德物业报告期经审计的财务数据”补充并更新了主要财务情况；</p> <p>新增“九、重大会计政策及相关会计处理”；</p>

	<p>新增“十、拟购买资产为股权的说明”；</p> <p>新增“十一、拟购买资产涉及的职工安置”；</p> <p>新增“十二、拟购买资产涉及的债权和债务转移”；</p> <p>新增“十二、拟购买资产涉及的债权和债务转移”；</p> <p>新增“十四、拟购买资产的业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况”。</p>
第六节 标的资产评估值情况	根据披露准则要求，新增本章节。
第七节 发行股份情况	<p>本节“一、发行股份购买资产”补充并更新了标的资产评估值、作价、股份发行数量；</p> <p>新增“二、本次交易对上市公司股权结构的影响”；</p> <p>新增“三、本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。</p>
第八节 本次交易合同的主要内容	根据披露准则要求，新增本章节。
第九节 本次交易的合规性分析	根据披露准则要求，新增本章节。
第十节 管理层讨论与分析	根据披露准则要求，新增本章节。
第十一节 财务会计信息	根据披露准则要求，新增本章节。
第十二节 同业竞争与关联交易	根据披露准则要求，新增本章节。
第十三节 风险因素	更新并补充了与本次交易相关的风险及拟购买资产有关风险。
第十四节 其他重要事项	<p>新增“一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形”；</p> <p>新增“二、上市公司负债结构是否合理，是否存在因本次交易大量增加负债的情况”；</p> <p>新增“四、本次交易对上市公司治理机制的影响”；</p> <p>新增“五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明”；</p> <p>本节“七、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况”更新了股票买卖自查期限；</p> <p>本节“十、本次交易对中小投资者权益保护的安排”补充了业绩承诺金额及更新了业绩承诺安排；</p> <p>新增“十一、本次交易对每股收益摊薄的影响”。</p>
第十五节 独立董事及相关证券服务机构的意见	更新独立董事意见和独立财务顾问意见，新增律师意见。
第十六节 本次有关中介机构情况	根据披露准则要求，新增本章节。
第十七节 上市公司及全体董事、	更新上市公司全体董事、监事和高级管理人员声明，新

<p>监事、高级管理人员和有关中介机构声明</p>	<p>增独立财务顾问声明、律师声明、拟购买资产审计机构声明、拟出售资产审计及备考审阅报告的会计师事务所声明、拟购买资产评估机构声明、拟出售资产评估机构声明。</p>
<p>第十八节 备查文件及备查地点</p>	<p>根据披露准则要求，新增本章节。</p>

注：如无特殊说明，本说明所述词语或简称与报告书（草案）“释义”所述词语或简称具有相同含义。

（以下无正文）

（本页无正文，为《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）与预案（修订稿）差异情况对比表》之盖章页）

沈阳商业城股份有限公司（盖章）

2020年8月24日

（本页无正文，为《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）与预案（修订稿）差异情况对比表》之盖章页）

华泰联合有限责任公司（盖章）

2020年8月24日