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

财务顾问专业意见附表第 2 号——重大资产重组

<table>
<tr><td>上市公司名称</td><td>沈阳商业城股份有限公司</td><td>独立财务顾问名称</td><td>华泰联合证券有限责任公司</td></tr>
<tr><td>证券简称</td><td>*ST 商城</td><td>证券代码</td><td>600306.SH</td></tr>
<tr><td>交易类型</td><td colspan="3">购买 ■　　出售 ■　　其他方式 □</td></tr>
<tr><td>交易对方</td><td>拟出售资产交易对方：上市公司本次重大资产出售拟通过产权交易所公开挂牌交易，上市公司将依据在产权交易所公开挂牌的结果确定交易对方，截至本意见出具日，本次重大资产出售的交易对方尚未确定
拟购买资产交易对方：本次拟购买资产的交易对方为崇德物业的股东茂业（中国）投资有限公司</td><td>是否构成关联交易</td><td>是</td></tr>
<tr><td>本次重组概况</td><td colspan="3">沈阳商业城股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟通过产权交易所出售沈阳铁西百货大楼有限公司（以下简称“铁西百货”）99.82%股权和沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”）100%股权，并拟向茂业（中国）投资有限公司（以下简称“茂业投资”）非公开发行股份购买崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权（以下简称“本次交易”）。</td></tr>
<tr><td>判断构成重大资产重组的依据</td><td colspan="3">本次交易拟出售资产为铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权，为上市公司核心经营性资产，占上市公司 2019 年末经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入的比例达到 50%以上；

本次交易拟购买资产为崇德物业 100%股权。崇德物业 2019 年末经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入占上市公司对应指标如下：
单位：万元
<table>
<tr><th>项目</th><th>资产总额
及交易金额孰高值</th><th>资产净额
及交易金额孰高值</th><th>营业收入</th></tr>
<tr><td>崇德物业</td><td>79,500.00</td><td>79,500.00</td><td>22,396.12</td></tr>
<tr><th>项目</th><th>资产总额</th><th>资产净额</th><th>营业收入</th></tr>
<tr><td>上市公司</td><td>141,818.83</td><td>-8,448.34</td><td>99,584.76</td></tr>
<tr><td>财务指标比例</td><td>56.09%</td><td>941.01%</td><td>22.49%</td></tr>
</table>
注：由于上市公司 2019 年末资产净额为负值，对应财务指标比例取计算后的绝对值。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>方案简介</td><td>本次交易方案包括：1、重大资产出售；2、发行股份购买资产。其中重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，任何一项因未获得所需全部批准或其他原因导致无法付诸实施，则上述两项交易均不予实施。

1、重大资产出售

上市公司拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权。本次拟出售资产的交易对方将根据产权交易所公开挂牌结果确定，交易对方以现金方式支付本次拟出售资产的交易对价。

本次拟出售资产的定价将以符合《证券法》规定的资产评估机构开元评估出具的评估报告为基础，其中铁西百货 99.82%股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100%股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定。

2、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟向茂业投资以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业 100%股权。本次交易完成后，上市公司将持有崇德物业 100%股权。

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。

本次购买资产发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第二十八次会议决议公告之日。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.90 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，最终发行价格尚须经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，将按照中国证监会和上交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

根据本次交易拟购买资产交易价格 79,500.00 万元及上述发行股份价格 3.90 元/股计算，本次交易中上市公司拟向茂业投资发行股份 203,846,153 股。本次发行股份购买资产最终发行股份数量尚需经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，发行股份数量将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

3、重大资产出售与发行股份购买资产实施顺序

本次重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，但为了保证上市公司主营业务不出现间断，在本次交易取得全部批准、核准或同意后，上市公司将先行完成发行股份购买的崇德物业 100%股权的交割后，再完成重大资产出售涉及的铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权的交割。</td></tr>
</table>

序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、交易对方的情况				

1.1	交易对方的基本情况			本次交易拟出售资产的交易对方尚未确定，本核查意见关于交易对方按照拟购买资产填列
1.1.1	交易对方的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、税务登记证号码与实际情况是否相符	是		
1.1.2	交易对方是否无影响其存续的因素	是		
1.1.3	交易对方为自然人的，是否未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照			不适用
1.1.4	交易对方阐述的历史沿革是否真实、准确、完整，不存在任何虚假披露	是		
1.2	交易对方的控制权结构			
1.2.1	交易对方披露的产权及控制关系是否全面、完整、真实	是		
1.2.2	如交易对方成立不足一年或没有开展实际业务，是否已核查交易对方的控股股东或者实际控制人的情况			不适用
1.2.3	是否已核查交易对方的主要股东及其他管理人的基本情况	是		
1.3	交易对方的实力			
1.3.1	是否已核查交易对方从事的主要业务、行业经验、经营成果及在行业中的地位	是		
1.3.2	是否已核查交易对方的主要业务发展状况	是		
1.3.3	是否已核查交易对方的财务状况，包括资产负债情况、经营成果和现金流量情况等	是		
1.4	交易对方的资信情况			
1.4.1	交易对方及其高级管理人员、交易对方的实际控制人及其高级管理人员最近 5 年内是否未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	是		
	交易对方及其高级管理人员最近 5 年是否未受到与证券市场无关的行政处罚	是		
1.4.2	交易对方是否未控制其他上市公司	是		
	如控制其他上市公司的，该上市公司的合规运作情况，是否不存在控股股东占用上市公司资金、利用上市公司违规提供担保等问题			不适用
1.4.3	交易对方是否不存在其他不良记录	是		
1.5	交易对方与上市公司之间的关系			

1.5.1	交易对方与上市公司之间是否不存在关联关系		否	交易对方茂业投资与上市公司同受同一实际控制人控制
1.5.2	交易对方是否未向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况	是		
1.6	交易对方是否承诺在限定期限内不以任何形式转让其所持股份	是		
1.7	交易对方是否不存在为他人代为持有股份的情形	是		
二、上市公司重组中购买资产的状况 （适用于上市公司购买资产、对已设立企业增资、接受附义务的赠与或者托管资产等情况）				
2.1	购买资产所属行业是否符合国家产业政策鼓励范围	是		
	若不属于，是否不存在影响行业发展的重大政策因素			不适用
2.2	购买资产的经营状况			
2.2.1	购买的资产及业务在最近 3 年内是否有确定的持续经营记录	是		
2.2.2	交易对方披露的取得并经营该项资产或业务的时间是否真实	是		
2.2.3	购买资产最近 3 年是否不存在重大违法违规行为	是		
2.3	购买资产的财务状况			
2.3.1	该项资产是否具有持续盈利能力	是		
2.3.2	收入和利润中是否不包含较大比例（如 30%以上）的非经常性损益	是		
2.3.3	是否不涉及将导致上市公司财务风险增加且数额较大的异常应收或应付帐款	是		

2.3.4	交易完成后是否未导致上市公司的负债比例过大（如超过 70%），属于特殊行业的应在备注中说明	是		由于拟购买资产关联往来形成的应收、应付、其他应收、其他应付关联方余额较大，导致截至2020年5月31日上市公司备考审阅报告显示资产负债率为78.98%。但截至本核查意见出具日，崇德物业主要关联往来（应收、应付、其他应收、其他应付）已完成清理，本次交易完成后上市公司在编制实体财务报表时，预计资产负债率将大幅下降至50%以下
2.3.5	交易完成后上市公司是否不存在将承担重大担保或其他连带责任，以及其他或有风险问题	是		
2.3.6	相关资产或业务是否不存在财务会计文件虚假记载；或者其他重大违法行为	是		
2.4	购买资产的权属状况			
2.4.1	权属是否清晰	是		
2.4.1.1	是否已经办理了相应的权属证明，包括相关资产的所有权、土地使用权、特许经营权、知识产权或其他权益的权属证明	是		
2.4.1.2	交易对方向上市公司转让前述资产是否不存在政策障碍、抵押或冻结等权利限制	是		
	是否不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险	是		
2.4.1.3	该资产正常运营所需要的人员、技术以及采购、营销体系等是否一并购入	是		
2.4.2	如为完整经营性资产（包括股权或其他可独立核算会计主体的经营性资产）			
2.4.2.1	交易对方是否合法拥有该项权益类资产的全部权利	是		
2.4.2.2	该项权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属是否清晰	是		
2.4.2.3	与该项权益类资产相关的公司发起人是否不存在出资不实或其他影响公司合法存续的情况	是		

2.4.2.4	属于有限责任公司的，相关股权注入上市公司是否已取得其他股东的同意或者是有证据表明，该股东已经放弃优先购买权			不适用，公司股东唯一
2.4.2.5	股权对应的资产权属是否清晰	是		
	是否已办理相应的产权证书	是		
2.4.3	该项资产（包括该股权所对应的资产）是否无权利负担，如抵押、质押等担保物权	是		
	是否无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形	是		
2.4.4	是否不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实	是		
	是否不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷		否	截至本意见出具日，崇德物业及其分、子公司仅存在少量尚未了结诉讼、仲裁案件，但涉案金额均未超过 100 万元
2.4.5	相关公司章程中是否不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议	是		
2.4.6	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易		否	
	相关资产的评估或者交易价格与本次评估价格相比是否存在差异			不适用
	如有差异是否已进行合理性分析			不适用
	相关资产在最近 3 年曾进行资产评估或者交易的，是否在报告书中如实披露			不适用
2.5	资产的独立性			
2.5.1	进入上市公司的资产或业务的经营独立性，是否未因受到合同、协议或相关安排约束，如特许经营权、特种行业经营许可等而具有不确定性	是		
2.5.2	注入上市公司后，上市公司是否直接参与其经营管理，或做出适当安排以保证其正常经营	是		
2.6	是否不存在控股股东及其关联人以与主业无关资产或低效资产偿还其占用上市公司的资金的情况	是		
2.7	涉及购买境外资产的，是否对相关资产进行核查，如委托境外中介机构协助核查，则在备注中予以说明（在境外中介机构同意的情况下，有关上述内容的核查，可援引境外中介机构尽职调查意见）			不适用

2.8	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		
	相关的违约责任是否切实有效	是		
2.9	拟在重组后发行新股或债券时连续计算业绩的			
2.9.1	购买资产的资产和业务是否独立完整，且在最近两年未发生重大变化			不适用
2.9.2	购买资产是否在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上			不适用
2.9.3	购买资产在进入上市公司之前是否实行独立核算，或者虽未独立核算，但与其经营业务相关的收入、费用在会计核算上是否能够清晰划分			不适用
2.9.4	上市公司与该经营实体的主要高级管理人员是否签订聘用合同或者采取其他方式确定聘用关系			不适用
	是否就该经营实体在交易完成后的持续经营和管理作出恰当安排			不适用
2.10	交易标的的重大会计政策或者会计估计是否与上市公司不存在较大差异		否	拟购买资产与上市公因主营业务不同，重大会计政策或会计估计不具有可比性
	存在较大差异按规定须进行变更的，是否未对交易标的的利润产生影响			不适用 本次交易完成后上市公司的经营主体变更为拟购买资产，备考审阅报告未对拟购买资产重大会计政策或者会计估计进行变更
2.11	购买资产的主要产品工艺与技术是否不属于政策明确限制或者淘汰的落后产能与工艺技术	是		
2.12	购买资产是否符合我国现行环保政策的相关要求	是		
三、上市公司重组中出售资产的状况 （适用于上市公司出售资产、以资产作为出资且不控股、对外捐赠、将主要经营性资产委托他人经营等情况）				

3.1	出售资产是否不存在权属不清、限制或禁止转让的情形		否	截至本核查意见出具日，本次交易拟出售资产之一铁西百货 99.82%股权已质押给盛京银行正浩支行用于担保商业城在该行的 8 亿元贷款，但盛京银行正浩支行已出具同意函，同意在交割前由上市公司收到交易价款后提前偿清 8 亿元银行借款以解除该等质押手续；且铁西百货 99.82%股权存在被司法冻结的情形，但商业城已出具《关于解除沈阳铁西百货大楼有限公司 99.82%股权冻结的承诺函》，承诺在 2020 年第五次临时股东大会召开前，向执行法院沈阳市沈河区人民法院申请通过提供其他等值担保财产等可行的方式变更保全标的物（即已被冻结的铁西百货 99.82%股权），以解除铁西百货 99.82%股权的冻结
3.2	出售资产是否为上市公司的非主要资产，未对上市公司收入和盈利构成重大影响，未导致上市公司收入和盈利下降		否	本次交易拟出售资产为上市公司核心经营性资产，但经营状况较差
3.3	出售的资产是否为难以维持经营的低效或无效资产	是		本次交易拟出售资产经营状况较差
3.4	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		
	相关的违约责任是否切实有效	是		
四、交易定价的公允性				

4.1	如交易价格以评估值为基准确定			
4.1.1	对整体资产评估时，是否对不同资产采取了不同评估方法	是		
	评估方法的选用是否适当	是		
4.1.2	评估方法是否与评估目的相适应	是		
4.1.3	是否充分考虑了相关资产的盈利能力	是		
4.1.4	是否采用两种以上的评估方法得出的评估结果	是		本次交易拟出售资产之一商业城百货由于经营亏损且可比交易案例少，不适宜采用收益法和市场法，因此只选取了资产基础法一种资产评估方法；本次拟出售资产铁西百货和拟购买资产均选取了收益法和资产基础法两种评估方法
4.1.5	评估的假设前提是否合理	是		
	预期未来收入增长率、折现率、产品价格、销售量等重要评估参数取值是否合理，特别是交易标的为无形资产时	是		
4.1.6	被评估的资产权属是否明确，包括权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属	是		
4.1.7	是否不存在因评估增值导致商誉减值而对公司利润产生较大影响的情况	是		本次交易拟购买资产与上市公司受同一实际控制人控制，不涉及商誉
4.1.8	是否不存在评估增值幅度较大，可能导致上市公司每年承担巨额减值测试造成的费用	是		
4.2	与市场同类资产相比，本次资产交易定价是否公允、合理	是		
4.3	是否对购买资产本次交易的定价与最近 3 年的评估及交易定价进行了比较性分析			不适用
五、债权债务纠纷的风险				

5.1	债务转移			本次交易拟出售资产和拟购买资产均为股权，除上市公司应付铁西百货、商业城百货的往来款由本次拟出售资产受让方在受让拟出售资产的同时代为清偿，该笔金额可直接与受让方应支付上市公司的交易对价进行抵扣外，不涉及其他债权债务处理
5.1.1	上市公司向第三方转移债务，是否已获得债权人书面同意并履行了法定程序	是		
5.1.2	如债务转移仅获得部分债权人同意，其余未获得债权人同意的债务的转移是否作出适当安排保证债务风险的实际转移			不适用
	转移安排是否存在法律障碍和重大风险		否	
5.2	上市公司向第三方转让债权，是否履行了通知债务人等法定程序	是		
5.3	上市公司承担他人债务，被承担债务人是否已取得其债权人同意并履行了法定程序			不适用
5.4	上述债权债务转移是否未对上市公司财务状况和经营成果有负面影响	是		
5.5	资产出售方是否就资产的处置取得了债权人的同意			不适用
六、重组须获得的相关批准				
6.1	程序的合法性			
6.1.1	上市公司与交易对方是否已就本次重大资产交易事项履行了必要的内部决策和报备、审批、披露程序	是		
6.1.2	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府主管部门的政策要求	是		
6.1.3	重组方案是否已经上市公司股东大会非关联股东表决通过		否	
6.2	重组后，是否不会导致公司涉及特许领域或其他限制经营类领域	是		
	如存在前述问题，是否符合现阶段国家产业发展政策或者取得相关主管部门的批准，应特别关注国家对行业准入有明确规定的领域			不适用
七、对上市公司的影响				

7.1	重组的目的与公司战略发展目标是否一致	是		
	是否增强了上市公司的核心竞争力	是		
7.2	对上市公司持续经营能力和盈利能力的影响			
7.2.1	上市公司购买资产后是否增强其持续经营能力和盈利能力	是		
7.2.2	交易完成后上市公司（除文化传媒等特殊服务行业外）的主要资产是否不是现金或流动资产；如为“否”，在备注中简要说明		否	交易完成后上市公司经营主体为崇德物业，主营业务变更为物业管理服务，主要资产为流动资产
	主要资产的经营是否具有确定性	是		
	主要资产不存在导致上市公司持续经营具有重大不确定性的、上市公司不能控制的股权投资、债权投资等情形	是		
7.2.3	实施重组后，上市公司是否具有确定的资产及业务，且该等资产或业务未因受到合同、协议或相关安排约束而具有不确定性	是		
7.2.4	实施重组后，上市公司是否不需要取得相应领域的特许或其他许可资格	是		
	上市公司获取新的许可资格是否不存在重大不确定性			不适用
7.2.5	本次交易设置的条件（包括支付资金、交付资产、交易方式）是否未导致拟进入上市公司的资产带有重大不确定性（如约定公司不能保留上市地位时交易将中止执行并返还原状等），对上市公司持续经营有负面影响或具有重大不确定性	是		
7.2.6	盈利预测的编制基础和各种假设是否具有现实性			不适用
	盈利预测是否可实现			不适用
7.2.7	如未提供盈利预测，管理层讨论与分析是否充分反映本次重组后公司未来发展的前景、持续经营能力和存在的问题	是		
7.2.8	交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，相关补偿安排是否可行、合理；相关补偿的提供方是否具备履行补偿的能力	是		
7.3	对上市公司经营独立性的影响			
7.3.1	相关资产是否整体进入上市公司	是		
	上市公司是否有控制权，在采购、生产、销售和知识产权等方面是否保持独立	是		

7.3.2	关联交易收入及相应利润在上市公司收入和利润中所占比重是否不超过 30%	是		
7.3.3	进入上市公司的资产是否包括生产经营所必需的商标使用权、专利使用权、安全生产许可证、排污许可证等无形资产（如药品生产许可证等）	是		崇德物业使用的 3 项与主营业务相关的商标由关联方崇德（集团）股份有限公司持有并授权使用，现已签署《商标转让协议》受让上述 3 项商标，转让对价已完成支付，尚在办理变更登记手续
7.3.4	是否不需要向第三方缴纳无形资产使用费	是		
7.3.5	是否不存在控股股东及实际控制人及其关联方或交易对方及其关联方通过交易占用上市公司资金或增加上市公司风险的情形	是		
7.4	对上市公司治理结构的影响			
7.4.1	上市公司控股股东或潜在控股股东是否与上市公司保持独立	是		
	是否不存在通过控制权转移而对上市公司现有资产的安全构成威胁的情形	是		
7.4.2	重组后，是否能够做到上市公司人员、财务、资产完整，拥有独立的银行账户依法独立纳税独立做出财务决策	是		
7.4.3	生产经营和管理是否能够做到与控股股东分开	是		
7.4.4	重组后，上市公司与控股股东及其关联企业之间是否不存在同业竞争		否	重组后，上市公司与控股股东及其关联方存在 2 家企业的同业竞争，但已出具具体解决措施
	如有，是否提出切实可行的解决方案	是		
7.4.5	重组后，是否未有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生的侵权之债；如存在，在备注中说明对上市公司的影响	是		
八、相关事宜				
8.1	资产重组是否涉及职工安置			
8.1.1	职工安置是否符合国家政策			不适用
8.1.2	职工是否已妥善安置			不适用
8.1.3	职工安置费用是否由上市公司承担			不适用
8.1.4	安置方案是否经职工代表大会表决			不适用

8.2	各专业机构与上市公司之间是否不存在关联关系			
8.2.1	涉及的独立财务顾问、评估机构、审计机构、法律顾问是否由上市公司聘请；如否，具体情况在备注栏中列明	是		
8.3	二级市场股票交易核查情况			
8.3.1	上市公司二级市场的股票价格是否未出现异常波动	是		
8.3.2	是否不存在上市公司及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.3.3	是否不存在重组方及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.3.4	是否不存在参与本次重组的各专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、财务顾问、资产评估事务所）及相关人员及其直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.4	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情形	是		
8.5	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	如该等承诺未履行是否不会对本次收购构成影响			不适用
8.6	上市公司董事、监事、高级管理人员所作的承诺或声明是否涵盖其应当作出承诺的范围	是		
	是否表明其已经履行了其应负的诚信义务	是		
	是否不需要其对承诺的内容和范围进行补充	是		
8.7	重组报告书是否充分披露了重组后的经营风险、财务风险、管理风险、技术风险、政策风险及其他风险	是		
	风险对策和措施是否具有可操作性	是		
8.8	上市公司是否存在连续 12 个月对同一或者相关资产进行购买、出售的情形		否	
尽职调查中重点关注的问题及结论性意见				

在尽职调查中重点关注了交易标的基本信息、历史沿革、主营业务等情况；关注了主要交易对方的基本情况、股权控制关系等；关注了上市公司的主营业务情况及本次重组对上市公司主营业务情况的影响。

本次交易的独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司通过尽职调查和对《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）（修订稿）》等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规的规定；

2、本次交易前后上市公司实际控制人未发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市；

3、本次交易构成关联交易，关联交易决策过程合规，具备合理性和必要性，本次交易安排不会损害上市公司及非关联股东利益的情况；

4、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

5、本次交易拟出售资产价格以符合《证券法》规定的评估机构的评估结果为基础通过产权交易所公开挂牌结果确定，拟购买资产价格根据符合《证券法》规定的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论具备公允性；

6、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、增强盈利能力和持续经营能力、有利于保护上市公司全体股东的利益；

7、本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

8、本次交易拟出售资产铁西百货 99.82%股权存在质押、被冻结，但质押权人已同意在交割前由上市公司收到交易价款后提前偿清借款以解除该等质押手续，且上市公司承诺在召开相应股东大会前申请解除铁西百货 99.82%股权的冻结，在满足质押权人要求并履行解除铁西百货 99.82%股权冻结承诺的条件下，办理权属转移不存在法律障碍；本次交易拟出售资产商业城百货 100%股权以及拟购买资产崇德物业 100%股权不存在其他质押、担保或其他权利受到限制的情况，依法办理权属转移不存在法律障碍；

9、除拟出售资产的受让方需在受让拟出售资产的同时代上市公司清偿对铁西百货、商业城百货的往来款外，本次交易不涉及其他债权债务的转移，不涉及人员安置；

10、本次交易中业绩补偿义务人与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议，该补偿安排措施合理，在业绩承诺人遵守并履行相关协议约定的情形下，补偿安排具有可行性；

11、截至本核查意见出具日，本次交易拟购买资产不存在非经营性资金被控股股东及其关联方占用情况；

12、本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，不存在摊薄当期每股收益的情况，符合《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》及《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的相关规定。

（以下无正文）

（本页无正文，为华泰联合证券有限责任公司关于《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之独立财务顾问专业意见附表第 2 号——重大资产重组》之签章页）

财务顾问主办人：

崔力　　薛婷

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2020年9月13日