

债券简称：19 豫园 01

债券代码：163038.SH

债券简称：20 豫园 01

债券代码：163172.SH

债券简称：22 豫园 01

债券代码：185456.SH

海通证券股份有限公司

关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司涉及为全资
子公司上海星耀房地产发展有限公司房地产项目销售事项
出具担保承诺函的临时受托管理事务报告

受托管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二四年七月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》以及本期债券对应的《债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）等相关规定和约定、公开信息披露文件以及上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司（以下简称公司、豫园股份或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。

一、为全资子公司上海星耀房地产发展有限公司房地产项目销售事项出具担保承诺函事项

根据发行人披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于为全资子公司上海星耀房地产发展有限公司房地产项目销售事项出具担保承诺函的公告》，豫园股份下属全资子公司上海星耀房地产发展有限公司（以下简称星耀公司）拟向上海汇融东方科技发展有限公司（以下简称汇融东方或买方）出售星光耀广场二期 1 号楼及部分车位所有权/使用权，发行人向买方出具担保承诺函，为本次房地产销售交易提供履约保证与承诺，具体情况如下：

（一）本次房地产项目销售事项概述

豫园股份持股比例 100%之子公司上海星耀房地产发展有限公司作为卖方，与上海汇融东方科技发展有限公司签署《资产收购协议》《上海市商品房出售合同》（包括房屋及产权车位）《车位使用权协议》等一揽子交易文件（简称一揽子交易协议），拟向汇融东方出售星光耀广场二期 1 号楼及部分车位所有权/使用权（简称本次房地产项目销售）。

1. 本次房地产项目销售交易概况

根据买卖双方签署本次房地产项目销售一揽子交易协议，交易总金额 1,514,886,248 元，具体交易房地产项目包含：

(1) 星光耀广场二期 1 号楼房屋所有权：坐落于上海市普陀区曹杨路 1888 弄 1 号、2 号，共计 30 层，可售面积共计 59,632.51 平方米，交易均价 24,800 元/平方米，对价款为 1,478,886,248 元；

(2) 部分地下车位所有权/使用权，总交易对价为 3,600 万元；

(3) 上述 (1)、(2) 房屋、车位占用范围内的国有建设用地使用权。

买卖双方同时约定，根据上海市房地产交易等相关政策规定、具体每个产权单元的房屋网签备案合同价格以双方确认的一房一价表、车位产权登记操作等实际情况，就本次房地产项目销售交易进行整体统筹，不影响上述总交易对价。

2. 本次房地产销售交易安排

根据买卖双方签署本次房地产项目销售一揽子交易协议，约定按照如下步骤完成本次交易：

(1) 买卖双方一揽子交易协议签订后 2 个工作日内，办理出售房地产项目的网签备案等程序；

(2) 上述 (1) 完成、且双方约定的前置条件满足之日起 5 个工作日内，买方支付首笔价款 123,600 万元付至卖方收款账户内；

(3) 卖方于全额收到首笔款之日起 30 个工作日内，办理相

应房地产项目的解押手续，解押完成后 5 个工作日内，买方支付第二笔价款 10,000 万元至卖方收款账户内，并完成本次交易之开票程序；

(4) 卖方于全额收到第二笔价款之日起 20 个工作日内，与买方办理标的房地产项目的产权转移登记，将标的房地产项目全部转移至买方名下；

(5) 买方取得新《不动产权证书》后 5 个工作日内，支付第三笔款项 10,000 万元并买方先垫付的维修基金等付至卖方收款账户；

(6) 双方同时约定，将交易价款 78,886,248 元作为本次交易之尾款，于完成全部交割程序后支付。

豫园股份向买方出具担保承诺函，为星耀公司与买方达成本次房地产项目销售之相关条件，为本次房地产销售交易提供履约保证与承诺，是完成本次交易收款的重要支持。

(二) 公司提供保证与承诺的主要内容

1. 公司完全了解星耀公司就本次房地产项目销售与买方签署一揽子交易协议项下星耀公司的全部陈述、保证、承诺和应履行的义务，承诺按照《担保承诺函》内容，为星耀公司与买方达成本次房地产销售提供保证与承诺。

2. 公司承担保证责任的保证期间为：买卖双方一揽子交易

协议项下星耀公司的责任、义务、保证与承诺等履行期限届满之日起六个月止。

3. 具体保证与承诺事项以《担保承诺函》约定为准,《担保承诺函》自公司董事会审议通过之日起生效。

二、影响分析和应对措施

发行人出具担保承诺函是星耀公司完成本次房地产项目销售及收款的重要条件,有助于发行人通过多种销售渠道实现存量房地产项目去化,回笼资金、提升整体流动性。

本次发行人为全资子公司上海星耀房地产发展有限公司房地产项目销售事项出具担保承诺函,对发行人公司治理、日常管理及偿债能力无重大不利影响,不会对发行人存续的公司债券的兑付安排产生重大不利影响。

海通证券作为 19 豫园 01、20 豫园 01 和 22 豫园 01 债券受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本受托管理事务临时报告。

海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项,并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定

和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司涉及为全资子公司上海星耀房地产发展有限公司房地产项目销售事项出具担保承诺函的临时受托管理事务报告》之盖章页）

