

深圳益田假日广场资产支持专项计划
资产支持证券认购协议与风险揭示书
(适用个人投资者)

本《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
(以下简称“本协议”、“《认购协议》”)由以下双方于【 】年【 】月【 】
日在【 】市签订:

(管理人)甲方:信达证券股份有限公司

住所:北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人:张志刚

联系地址:北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮政编码:100031

联系人:夏雪

电话:010-83326936

传真:010-83326920

(认购人)乙方:

住所:

身份证号或其他有效证件号:

联系地址:

邮政编码:

联系人:

电话:

传真:



鉴于：

1. 深圳益田假日广场资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）已经获取深圳证券交易所发行无异议函，拟通过设立专项计划发行资产支持证券；
2. 甲方愿意根据《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）和《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》（以下简称“《标准条款》”）的规定设立并管理专项计划，并向乙方销售资产支持证券；
3. 乙方具有投资资产支持证券的所有合法权利、授权及批准，其购买资产支持证券的资金来源及用途合法，乙方愿意在遵守《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购人声明和保证书》（详见本协议附件）的前提下，购买资产支持证券。

为明确协议双方的权利义务，根据《中华人民共和国合同法》及相关规定，双方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就认购资产支持证券事宜签订本协议，以兹共同遵照履行。

重要提示：专项计划文件中任何内容不应被视为向认购人提供的法律、税务、投资或任何专业建议。认购人应就任何此类事项向其专业顾问寻求专业意见。

1. 双方同意乙方从甲方认购面值为人民币壹佰元整（RMB100.00）的资产支持证券_____份，资产支持证券的类别为，认购价格为_____元/份，认购总价为_____元。
2. 乙方应于资产支持证券缴款截止日（即年月日）12:00 之前（以资产支持证券募集专用账户收到款项为准）将全部认购款人民币_____元整（RMB）划至管理人为专项计划在托管人处开立的资产支持证券募集专用账户（或管理人委托的代理销售机构指定的募集专用账户）。如乙方未能按上述规定按时、足额将相应款项付至甲方及其代理销售机构指定的募集专用账户，甲方有权不向乙方销售和交付资产支持证券。

资产支持证券募集专用账户：

户名：信达证券股份有限公司

开户银行：中国建设银行北京保利支行

账号：1100 1058 9000 5250 4499

汇款用途：益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购款

3. 甲方在收到乙方全额认购款后的一个工作日内向乙方发出认购确认书，并于认购确认书发出后 10 个工作日内按照中国证券登记结算有限公司上海分公司（以下简称“登记托管机构”）的有关规定，将乙方根据本协议第 1 条约定认购的全部资产支持证券托管到乙方在登记托管机构开立的账户中。

乙方账户名：

账号：

4. 本协议自双方签字盖章之日起生效，于专项计划不成立或专项计划终止时终止。
5. 任何一方如有违约行为，违约方须依法承担以下违约责任：
- 5.1 任何一方违约，包括擅自解除本协议，应承担违约责任；
- 5.2 甲方如违反本协议第 3 条规定，须按违约金额万分之五的日利率向乙方支付违约金；
- 5.3 乙方如违反本协议第 2 条规定，须按违约金额以万分之五的日利率向甲方支付违约金。
6. 自本协议生效之日起，《计划说明书》和《标准条款》构成本协议不可分割的一部分，与本协议具有相同的法律效力。本协议中未定义的词语或简称与《标准条款》第一条（定义及解释）中相关词语或简称的定义相同，本协议中未作出具体规定的与资产支持证券或专项计划有关的事项，应适用《标准条款》中的相应规定。任何一方不得单方面修改本协议，除非经双方同意以书面形式订立补充协议。

7. 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，均应提交深圳仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则，在深圳进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。
8. 本协议一式肆份，双方持有壹份，其余用于办理相关手续，每份具有同等法律效力。

甲方：

信达证券股份有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表签字：

Handwritten signature in black ink, appearing to be "陈靖".

日期：2016年12月13日

乙方（签字）：

日期：

附件一：深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购人声明和保证书

作为深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券的投资人，本认购人做出以下的陈述和保证，下述各项陈述和保证的所有重要方面在《认购协议》签订之日均属真实和正确，在专项计划设立日亦属真实和正确。

- 1.1 **主体存续。**认购人根据适用于其主体资格的法律法规合法有效存续，具备民事主体资格及完全的民事行为能力，具有拥有和支配其财产及继续进行其正在进行之业务的权力和授权。
- 1.2 **身份真实。**认购人系以真实身份向计划管理人认购资产支持证券，不存在任何未向计划管理人披露的委托代理、代持或类似安排。
- 1.3 **具备合格投资者的资质要求。**在《认购协议》签订之日，认购人已认真阅读了专项计划的交易文件，并对专项计划的资产信息、交易结构和风险因素进行了分析，认购人符合中国法律法规及监管规定所规定的合格投资者的各项资质要求。
- 1.4 **主体权力，授权和没有违法。**认购人对《认购协议》、《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购人声明和保证书》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付和履行，是在其权限范围内的，得到组织内部必要的授权或个人授权，并且：(i)不违反、冲突或有悖于适用于认购人的任何协议、契据、判决、裁定、命令、法律、规则或政府规定；(ii)不违反或导致认购人违反其组织性文件或营业执照，或与之冲突；(iii)不违反或导致违反认购人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定，或与之冲突；(iv)不会导致在认购人财产或资产之上产生或设置任何担保权利或其他索赔，以致严重影响认购人履行《认购协议》及《标准条款》的能力。
- 1.5 **政府审批或许可。**认购人对《认购协议》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。

- 1.6 可向认购人主张权利。**《认购协议》一经由认购人正式签署、交付，即为对认购人有约束力的合同，并可按《认购协议》及《标准条款》的条款对认购人主张权利。
- 1.7 资金来源及用途合法。**认购人按照《认购协议》及《标准条款》委托给计划管理人管理、运用的资金来源合法，并非从他人处非法汇集或募集，且可用于《认购协议》及《标准条款》约定之用途，不会违反或导致违反认购人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定，或与之冲突。
- 1.8 信息披露的真实性。**认购人向计划管理人提供的所有财务报表、文件、记录、报告、协议以及其他书面资料在《认购协议》签订日均属真实和正确，且不存在任何重大错误或遗漏。
- 1.9 认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》“当事人的权利和义务”章节的所有内容，并愿意自行承担参与资产支持专项计划的法律责任。**
- 1.10 认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》“基础资产情况及现金流预测分析”章节中的所有内容，以及潜在的风险。**
- 1.11 认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》“专项计划的信用增级方式及相关安排”章节中的所有内容。**
- 1.12 认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》“专项计划资产的管理安排”章节中的所有内容。**
- 1.13 认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》“违约责任与争议解决”章节中的所有内容。**
- 1.14 认购人已认真阅读并完全理解《深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书》中的所有内容，并愿意自行承担参与资产支持专项计划的风险和损失。**

认购人（签字）：

日期：

附件二：深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书

一、 签订目的

本《深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书》（以下简称《风险揭示书》）是《认购协议》不可分割的部分。

本《风险揭示书》中使用的定义均与《计划说明书》及《认购协议》所列的定义具有相同的含义。

本《风险揭示书》旨在揭示深圳益田假日广场资产支持专项计划可能面临的各种风险，以便认购人了解投资风险。

二、 风险揭示

为保护资产支持证券持有人的利益，《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径，以及风险承担方法，以便资产支持证券持有人及/或其受让人，继承人了解投资风险。

本专项计划可能面临的主要风险及缓释措施如下：

一、与基础资产相关的风险

1、基础资产现金流不足风险

本专项计划基础资产的现金流来自于益田假日偿还委托贷款的本金和利息，益田假日以益田假日广场租金等经营收入作为偿还委贷本息的主要来源，同时另行支付当期租金等经营收入与委贷本息部分的差额部分，益田集团对益田假日的当期委贷本息支付承担连带责任。

在专项计划存续期内，如益田假日未按时足额偿还委贷本息，并且益田集团未按时足额履行连带责任保证担保义务，可能导致委贷本息现金流无法达到预期水平，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

预防措施：

(1)标的物业自身质地优良。益田假日广场位于华侨城、世界之窗核心商圈，

双地铁站的交通便利、世界之窗、欢乐谷等深圳旅游热点区域及深圳高新科技产业园等带来大量的消费人群。益田假日广场周边无相同或类似大型购物中心，该等资源具备稀缺性。目前出租率达到 99%以上。

(2) 对委贷本息还款来源资金进行严格监管。借款人委贷本息还款主要来自于益田假日广场经营收益，计划管理人通过与监管银行、借款人签订监管协议，对经营收益现金流进行严格监管，益田假日每月归集经营收益至委贷监管账户，每季度委贷监管账户归集的资金向专项计划账户划转。

(3) 持续关注原始权益人经营状况。益田集团作为原始权益人，也是本次专项计划的担保人，其经营状况对委贷本息兑付有重要影响，计划管理人将持续关注其业务开发、对外融资等影响其持续经营能力的重大事件，并根据相关披露条款的约定及时向投资者公告。

(4) 在极端情况下可以通过处置益田假日广场或益田假日股权获得的资金，支付委贷本息。

2、标的物业经营收益预测结果无法完全实现的风险

标的物业经营收益在专项计划存续期间产生的现金流是优先级资产支持证券分配资金的第一来源。如果标的物业经营收益实际产生的现金流与预测值之间出现严重偏差，将可能不足以支付优先级资产支持证券的预期收益和本金。本次资产支持证券的最终还款来源为益田假日持有的益田假日广场未来的租金等经营收入、益田假日租金等经营收入之外另行支付的委贷本息差额和差额支付人以及担保人的自有资金。在专项计划存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格出现大幅下降、标的物业出现空置，或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运营等情况时，可能会对标的物业的租金收入产生不利影响，进而导致假日广场无法按时足额清偿其在《委贷协议》下的本息，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

益田假日广场现金流覆盖保障。根据中诚信证评出具的《深圳益田假日广场资产支持专项计划优先级资产支持证券信用评级报告》，在假定底层物业资产运营收入符合依据市场评估以及历史表现所预测的现金流的正常景况中，每年的 EBITDA 对优先 A 类资产支持证券每年本息兑付的覆盖倍数在 1.31 至 1.45 倍之

间；优先 B 级资产支持证券发行利率假定以 6.2%进行测算，扣除优先 A 类级本息兑付后的 EBITDA 余额对优先 B 级资产支持证券利息的覆盖倍数为 0.48-0.77 倍，剩余部分由益田假日另行支付的当期到期的委贷本息来覆盖，益田集团和益田集团实际控制人吴群力对益田假日的当期委贷本息支付承担连带责任。经过中诚信证评测算分析，在优先 A 级收益率上升 30BP 且当益田假日广场 EBITDA 每年分别下跌 10%、20%以及 21%时，专项计划现金流净额对优先 A 级资产支持证券本息兑付的最小覆盖倍数分别是 1.16 倍、1.02 倍和 1.01 倍。即在 EBITDA 下跌幅度不高于 21%的情形下，专项计划现金流净额都能覆盖优先 A 级资产支持证券本息兑付。

在标的物业经营收益情况判断上，中诚信证评认为益田假日广场位于深圳华侨城核心地段，地理位置优越，交通便利，且商业氛围良好，近年来物业运营稳定，出租率较高，在当地商场中排名靠前，未来现金流稳定性基础较好，物业价值未来大幅下降可能性较小。就担保人信用实力而言，益田集团作为一家跨区域房地产企业，近年来不断扩大业务规模和区域布局，房地产业务板块抗风险能力逐步提升；同时自持物业位置良好，出租率高，现金流稳定；资产规模不断增加，财务杠杆水平处于合理水平，盈利能力较强，整体偿债能力很强。作为担保人，益田集团可为优先级资产支持证券预期支付额的偿付提供很强的信用支持。

3、现金流挪用风险

委托贷款的主要还款来源为底层物业资产未来经营收益，经营收益如不能按照约定划转至监管账户，将触发挪用风险，对本期专项计划的兑付产生不利影响。

防范措施：

计划管理人设计了计划管理人对资产服务机构的监督及检查机制，确保借款人按时向监管账户划入租金。具体措施包括益田假日于月度报告日向计划管理人和监管银行提供上月《资产服务机构月度报告》，并在当日向计划管理人和委贷监管银行提供相关财务报表和纳税申报表，以及银行盖章版的账户月度流水。委托监管银行对监管账户进行监管，由监管银行监管借款人租金收入划转。

4、标的物业处置的风险

益田假日以其物业益田假日广场为委贷债权提供抵押担保，若益田假日未能履行《委贷协议》项下的任何一项义务或发生其他可能危及、损害债权人及专项计划资产支持证券持有人权利的，计划管理人有权就益田假日广场行使抵押权，

对益田假日广场进行折价，或拍卖、变卖，或请求人民法院对益田假日广场进行拍卖、变卖，并以所得款项偿还益田假日在《委贷协议》项下的债务。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，益田假日广场的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

(1) 益田假日广场地处深圳华侨城核心地段，紧邻城市主干道深南大道，东临五星级益田威斯汀酒店，南接著名的世界之窗主题公园，北倚深圳欢乐谷主题公园，西望两大国际标准高尔夫球场、远眺深圳湾海。是深圳市唯一拥有双地铁站厅的地铁上盖物业，出租率高，租户质量较好，近年来租金收入持续增长，而其优越的地理位置也为其未来维持较高的租金收入提供了基础条件。该物业评估价值在过去五年增长近 50%，未来随着深圳房地产市场的持续活跃，其市场价值有可能进一步提升，使得物业处置的变现金额更有保障。

(2) 本专项计划发行总规模为 53.01 亿元，房地产估价机构对益田假日广场的评估价值为 841,516.01 万元，约为发行总规模的 1.59 倍，即使考虑处置产生的交易税费以及可能受到届时不动产市场景气程度的影响导致售价出现大幅下降，物业资产价值仍然对资产支持证券兑付提供了较高的安全边际。

(3) 若在计划管理人尽一切可能努力后，即使在出让对价极低的情况下，仍然无法实现抵押物的处置，则计划管理人将会把处置面临的困难及时告知资产支持证券持有人并召集资产支持证券持有人大会，由资产支持证券持有人大会讨论决定解决方案。

5、物业资产价值大幅下降风险

如以出售方式处置底层物业资产，由于物业资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，导致售价出现大幅下降，从而会使得专项计划的现金流规模受到不利影响，资产支持证券持有人的利益会遭受损失。

预防措施：

房地产估价机构对益田假日广场进行了综合评估后认为，物业评估价值达到 841,516.01 万元。专项计划设有提前终止事件，约定在专项计划存续期内，物业顾问于每年物业顾问报告日出具《物业估值报告》，若物业资产的估值低于每年度物业评估阈值，则专项计划提前终止。

6、原始权益人破产风险

截至 2016 年 6 月 30 日，原始权益人益田集团母公司资产负债率为 105%，如果益田集团破产，且基础资产无法与原始权益人破产风险相隔离，则可能会给资产支持证券持有人带来投资损失。

防范措施：

(1) 益田集团是一家以住宅、酒店、精品购物中心、写字楼开发为主营业务的大型房地产综合开发企业，主要业务由下属各子公司承担，集团公司层面主要作为持股公司对各子公司进行统一管理，因此益田集团母公司财务报表并不能体现集团整体经营情况，益田集团合并报表资产负债率为 63.54%，属于行业正常水平，同时截至目前，益田集团没有逾期借款。未来益田集团会持续关注母公司层面资产负债率等财务指标的变化，保证流动资金充足，避免出现破产风险。

(2) 截至 2016 年 6 月 30 日，益田集团母公司报表总负债 59.27 亿元，主要包括其他应付款 48.77 亿元，短期借款 2.55 亿元、长期借款 3.3 亿元以及一年内到期的非流动负债 4 亿元，其他应付款中约 44 亿元为应付关联方往来款，包括应付益田集团母公司群伟实业、益田集团各子公司的关联方往来款，如扣除掉该部分款项，资产负债率约为 27%，实际偿债压力不大。

(3) 管理人代表专项计划与原始权益人签订《资产买卖协议》，用专项计划募集的资金购买基础资产，从而获得基础资产的所有权，实现基础资产与原始权益人破产风险的隔离。

7、标的物业及物业持有人股权解除原有抵押风险

益田假日广场抵押给城市发展合伙企业指定的南商银行深圳分行，为《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》（协议编号：2016 委贷深分 27 号）项下的委托贷款提供抵押。城市发展合伙企业承诺前述债务结清后，将配合办理解除房产抵押的手续。

防范措施：

城市发展合伙企业出具《承诺函》，同意相关债务结清后配合原始权益人办理解除益田假日广场抵押的手续。《标准条款》和《资产买卖协议》约定自专项计划设立日起 2 个月内或管理人另行指定的期限内，益田假日应办理完毕原有抵押注销登记，同时益田假日应办妥专项计划对应的抵押权登记手续，如上述期限内专项计划对应的抵押权登记手续尚未办妥或者办妥前抵押物业被抵押给第三人，

专项计划将提前终止。如专项计划终止，专项计划资产将按《标准条款》规定的顺序向资产支持证券持有人支付预期收益和未分配本金。

8、地下停车场停车许可证资质到期无法续期的风险

益田假日目前持有益田假日广场地下停车场的《深圳市经营性停车场许可证》，该资质有效期将于 2019 年 7 月 10 日到期，如果到期后益田假日未能按期取得换发的停车场许可证，将导致益田假日无资格经营地下停车场，会对标的物业的租金收入产生不利影响。

防范措施：

(1) 根据《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》等相关规定，提供机动车有偿停放服务的停车场管理单位应当取得经营性停车场许可证，在证书有效期止前一个月到深圳市公安局交通警察局换证，益田假日持续满足停车场管理单位的相关条件，其《深圳市经营性停车场许可证》到期换证不存在实质性法律障碍。

(2) 目前益田假日通过该地下停车场收取的租金收入约占标的物业经营收益不足 2%，其对经营收益的影响有限。

9、委贷监管账户资金被其他债权人/潜在债权人主张权利的风险

由于委贷监管账户是益田假日在南商银行深圳分行以自身名义开立的账户，因此不能排除益田假日的其他债权人/潜在债权人对该账户资金主张权利。

防范措施：

首先，益田集团同意为专项计划实施之目的，接受经信达证券委派的 1 名人士担任益田假日董事，在专项计划存续期间内，管理人对益田假日的财务预算、对外融资、对外担保等重大事项享有一票否决权；该措施可以在一定程度上避免益田假日发生不必要的对外融资、对外担保等情况。其次，根据益田集团出具的《预算外运营支出承诺函》：“若在专项计划存续期间益田假日发生预算内运营支出之外的任何支出（包括但不限于临时支出，偿还其他负债等），相关支出由益田集团负责统筹安排”，根据该《预算外运营支出承诺函》，若出现相关的债务人的债务请求，应由益田集团解决。这些措施可以在较大程度上控制、削减其他债权人对益田假日委贷监管账户主张权利的情况。

若出现其他债权人对委贷监管账户主张权利的情况，对专项计划的资金归集影响也有限。首先，该情况能且只能影响益田假日广场一个季度的资金归集；其

次，益田假日出具《差额支付承诺函》、益田集团出具《差额支付担保协议》，确保每季度向专项计划归集的资金不低于对应季度标的物业经营收益预测值，因此，即便委贷监管账户被冻结，专项计划管理人仍然可以对益田假日、益田集团主张后续资金归集要求；第三，根据《资金监管协议》等专项计划文件的约定：

“如出现委贷资金监管账户被冻结、查封、扣划以及其他影响计划管理人利益的情形，资金监管银行应在出现该等情形的当日立即通知计划管理人。计划管理人有权要求益田假日开立新的账户作为委贷资金监管账户”。该措施可保障委贷监管账户被冻结的情况下后续专项计划的资金归集。

二、与资产支持证券相关的风险

1、评级下调风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级不是购买、出售或持有优先级资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本金支付的可能性作出的判断，不能保证优先级资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销优先级资产支持证券的评级或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对优先级资产支持证券的价值带来负面影响。

防范措施：

管理人已充分考虑评级下调风险对本专项计划带来的影响，在交易文件中做出相应约定。根据标准条款的规定，如发生评级下调事件，益田集团应选择如下增信措施中的一种，并于评级下调公告日起的 10 个工作日（含）内向管理人发出通知：（1）赎回委托贷款债权；（2）启动票面利率调整程序；（3）选择支付过渡期保证金。管理人应当于收到益田集团书面通知后 5 个工作日（含）内公告益田集团所选择的增信措施。

若益田集团选择前述第（1）项安排，则专项计划提前终止；若前述第（2）项安排实施过程中，优先 A、优先 B 资产支持证券持有人所持资产支持证券面值均需超过各自该档初始面值的 50%同意才能就利率调整达成一致，反之视为未就票面利率调整达成一致，益田集团有权赎回专项计划所有剩余份额，则专项计划提前终止；若益田集团选择前述第（3）项安排，则益田集团应向专项计划支付过渡期保证金，保证金金额为下一兑付日优先 A 级、优先 B 级资产支持证券的本息和，同时，在评级下调事件解除之前的任一时点上，益田集团有义务维持保证

金的余额不低于下一次兑付日专项计划应当向资产支持证券持有人支付的目标金额。

2、资产支持证券信用增级措施相关风险

根据《差额支付担保协议》和《委贷本息担保协议》的约定，在专项计划存续期内，益田集团为借款人所承担的标的物业经营收益差额支付义务和委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。如果益田集团未按上述担保协议的规定提供相应的信用支持，投资者可能因此产生投资损失。

防范措施：

(1) 益田集团 2015 年末资产 2,463,132.27 万元、净资产 961,000.93 万元，2015 年营业收入 326,278.71 万元，实现净利润 113,726.99 万元。益田集团财务结构较为合理、盈利能力较好、现金流较为充裕，在专项计划存续期间出现破产、解散、被接管等的经营风险较小。

(2) 《差额支付担保协议》和《委贷本息担保协议》的约定，若益田集团未能及时、足额履行担保义务，益田集团除须继续履行担保义务外，还须支付逾期利息。该逾期利息制度也有助于降低益田集团的违约意愿。

3、优先 B 级资产支持证券投资风险

根据中诚信证评出具的评级报告，优先 B 级资产支持证券的利息兑付现金流来自于扣除优先 A 级本息兑付后的 EBITDA 余额及益田集团担保补足的当期应付委贷本息与净现金流的差额部分。具体来看，正常景况下，扣除优先 A 级资产支持证券本息兑付后的 EBITDA 余额对优先 B 级资产支持证券利息的覆盖倍数为 0.48-0.77 倍。总的来看，根据资金分配顺序，EBITDA 不能完全覆盖优先 B 级资产支持证券利息及本金，差额部分需由益田集团担保补足。

因此优先 B 级资产支持证券还本付息来源主要是益田集团担保补足和处置标的物业，如果益田集团没有按期足额履行担保义务或标的物业处置没有达到预期收益，优先 B 级资产支持证券本金兑付将出现较大缺口。

防范措施：

支付优先 B 级资产支持证券利息的资金来源，首先来自于标的物业经营收益，标的物业经营收益未能覆盖的优先 B 级资产支持证券利息由益田假日另行支付的当期到期的委贷本息来覆盖，益田集团和益田集团实际控制人吴群力对益田假日的当期委贷本息支付承担连带责任。优先 B 级资产支持证券本金一次性到期，依

靠益田集团担保补足和标的物业处置价值。未来几年，益田集团将合理控制负债规模及节奏，以备专项计划第四个计息年度末等特定时点资产支持证券可能集中兑付引起资金缺口时，筹措短期过桥资金。假如极端情况下益田集团无法履行担保义务，还可以通过处置标的物业及或益田假日股权为优先 A 级和优先 B 级资产支持证券的兑付提供资金来源。

4、专项计划提前到期/资产支持证券持有人提前退出的风险

在本次专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末，设置了票面利率调整和资产支持证券持有人回售和原始权益人赎回机制，专项计划可提前到期，从而提前终止优先级资产支持证券。在发生评级下调、标的物业评估值下降超过物业评估阈值、自然季度内归集的现金流净额低于预测值等情况下，专项计划提前到期，从而提前终止优先级资产支持证券。如果原优先级资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前终止/提前退出可能影响优先级资产支持证券持有人的预期收益的实现。

预防措施：

根据专项计划文件的约定，在发生前述提前到期/提前退出的情况下，管理人将提前 60 个工作日通知优先级资产支持证券持有人。

5、专项计划本金无法按时兑付风险

本专项计划本金的兑付来源主要是基础资产产生的现金流，即借款人益田假日按期偿还委托贷款所回收的本金和利息。如发生本专项计划中借款人未按期偿还委托贷款、或担保人不履行职责、或本专项计划中各相关机构未及时转付等情形，专项计划本金可能存在无法按时兑付的风险。

防范措施：

管理人协同评级机构、现金流预测机构、资产评估机构、法律顾问等中介机构对标的物业及益田集团的经营状况实施勤勉、尽职调查，本着客观、稳健、合法合规等原则，设计融资方案及交易结构，并在内外部增信措施、专项计划提前终止事件设定、资金监管方案和流程等方面进行了诸多严密、详尽的制度设计，以最大限度地保障本次专项资产支持证券本息的按时兑付。

6、资产支持证券的流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券拟在深交所综合协议交易平台挂牌、转让。在交易对手有限的情况下，资产支持证券投资者将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

（1）随着企业资产证券化市场规模的扩大、交易品种的丰富、参与机构的多样化及协议式质押式回购机制的推广，本专项计划资产支持证券的流动性有望得到进一步提升。

（2）管理人在推广的规程中对此风险向投资者进行详细的讲解，引导投资者做好相应的流动性安排。

7、利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为，资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

预防措施：

通过簿记确定的专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让专项计划资产支持证券或退出专项计划来规避未来利率超预期上升。同时优先级资产支持证券拟在深交所综合协议交易平台挂牌、转让；如获得批准，优先级资产支持证券流动性有可能得到增强，有利于投资者规避利率风险。

三、与专项计划管理相关的风险

1、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行尽责履约风险

本次专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人、资产服务机构、监管银行的尽责服务。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给优先级资产支持证券投资者造成损失。

防范措施：

（1）设置有控制权的资产支持证券持有人会议对相应机构进行监督。

（2）相关机构相互制约、监督。计划管理人和监管银行对资产服务机构进行监督，确保基础资产产生现金流按照本次专项计划文件的约定及时足额地转入本次专项计划的监管账户、托管账户；托管人对计划管理人进行监督，确保计划资金的安全。

2、专项计划托管账户风险

若专项计划托管账户被挪用或因管理人、托管人的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响专项计划资产的安全。

防范措施：

专项计划托管账户为专项计划专用的银行账户，仅用于专项计划存续期间投资资金的存放和投资收益的收付及其分配。专项计划账户内的资金由专项计划持有，独立于管理人、托管人的自有资产和其他受托管理资产，即使管理人、托管人因违规操作造成损失的，亦由管理人、托管人以其自有资产承担相应法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。若管理人、托管人出现破产、解散或被接管等情形的，则将根据《标准条款》、《托管协议》约定更换管理人、托管人，并由新任管理人、托管人接手管理专项计划账户和专项计划资产，不影响专项计划账户和专项计划资产的安全。

四、其他风险

1、税务风险

本次专项计划分配时，资产支持证券投资者获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券投资者征收任何额外的税负，由资产支持证券投资者自行承担。

防范措施：

计划管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究并与监管层的沟通，在尽可能的情况下为资产支持证券投资者争取较好的税收待遇。

2、地铁物业租赁到期无法续约的风险

根据益田集团、益田假日与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁集团”）签订的《世界之窗地下商业项目协议书》及益田假日与深圳地铁集团签订的《世界之窗站北与益田假日连通物业区的房地产租赁合同》，该部分地铁物业租赁期限为自2011年3月起后的10年，如果到期后深圳地铁集团不再与益田假日续约，则会对益田假日产生一定的不利影响。

防范措施：

（1）根据《世界之窗地下商业项目协议书》，深圳地铁集团拥有的该地铁物业紧邻益田假日广场，该物业对应的土地使用权出让合同中明确要求，该宗土地的商业布局应与益田假日广场项目统一考虑，并与其业主单位达成协议。益田

假日是益田假日广场的业主单位，为实现本项目的建设及商业开发与益田假日广场统一规划、统一设计、统一经营的目的，益田假日将全面承担本项目的建设组织和管理，筹措并支付本项目建设的全部费用，本项目建成后由益田假日租赁经营并支付租金。租赁经营期限届满后，在同等条件下益田假日有优先承租权，届时另行签订租赁合同。考虑到该地铁物业与益田假日广场地理位置的紧密性、配套措施的关联性、益田假日丰富的商业运营经验以及长达 10 年的合作关系，深圳地铁集团与益田假日续约的可能性较大。

(2)目前益田假日通过该地铁物业收取的租金收入约占益田假日广场经营收益 8%，其对益田假日的影响有限。

(3)地铁物业租金未纳入专项计划存续期内的现金流入预测范围，对专项计划存续期内的现金流入预测不存在影响。

3、无权属证书物业出租的法律风险

益田假日广场存在约 2000 平米的少量物业出租，由于缺少建设规划文件，该等物业无法取得不动产权属证书，无证出租存在权利瑕疵，未来可能面临被主管部门予以责令限期改正或行政罚款。该等无证物业出租的租赁面积较小，且月租金收入不大，对于益田假日的持续经营和还款能力不构成重大不利影响。

防范措施：

本专项计划未将无证物业产生的租金等收益纳入对标的物业于专项计划存续期内的现金流入预测范围，该等无证物业的权利瑕疵对专项计划存续期内的现金流入预测不存在影响。

4、专项计划相关的政策、法律风险

专项计划是证券市场的创新产品，如果有关政策、法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

防范措施：

我国法制建设在不断的完善中。即使将来有关政策有所变化，但根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合约及约定都将会受到合法的保护。

5、发生不可抗力事件的风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济或自然灾害等方面的不可抗力因素，可能会对专项计划资产和预期收益产生不利影响。

防范措施：

为降低不可抗力可能对专项计划资产和预期收益产生的不利影响，在发生不可抗力时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。

6、技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致资产支持证券投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

防范措施：

计划管理人、托管人均作为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。因此，预计本次专项计划面临的技术风险较低。

7、操作风险

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

防范措施：

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。