



深圳益田假日广场

资产支持专项计划说明书



原始权益人

深圳市益田集团股份有限公司

管理人/主承销商/牵头销售推广机构



信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO., LTD.

协助销售推广机构



NCB 南洋商业银行 深圳分行

二〇一六年十二月

声明

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者任何其他机构的负债。中国证券投资基金业协会对本次专项计划的备案、深圳证券交易所同意本次资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本次资产支持证券的投资风险、价值或收益做出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

投资资产支持证券有风险，敬请仔细阅读《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》全文以及《深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书》。

原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算资产。

重要提示

《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》”)依据《私募投资基金监督管理暂行办法》(以下简称“《暂行办法》”)、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》(以下简称“《管理规定》”)、《资产支持专项计划备案管理办法》相关文件及其他有关规定制作,管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整,不存在任何虚假内容、误导性陈述和重大遗漏。

凡专项计划资产支持证券的投资者,均应了解本次专项计划的投资风险。投资者应重点关注的风险包括但不限于以下内容:

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。

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,并且益田集团和益田集团实际控制人吴群力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。

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，进而导致益田假日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。

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。

4、标的物业处置的风险

益田假日以其持有物业益田假日广场为委贷债权提供抵押担保，在计划管理人代表专项计划受让基础资产后，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。

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。

6、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深圳信达城市发展投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“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。

7、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。

8、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。

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。

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。

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。

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。

5、专项计划本金无法按时兑付风险

本期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。

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。

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。

三、益田假日子公司深圳市益田酒店管理有限公司股权转让

根据益田集团战略管理规划，益田假日于 2016 年 11 月 30 日将其合并报表范围内唯一子公司深圳市益田酒店管理有限公司（以下简称“深圳益田酒店公司”）的全部股权转让给益田集团，益田假日转让深圳益田酒店公司股权的相关事项需通知管理人，但该股权转让事项无需取得管理人或资产支持证券持有人的同意。

首先，益田假日将深圳益田酒店公司股权转让给益田集团，预计不会影响益田集团的整体经营和担保能力。其次，深圳益田酒店公司的股权转让预计不会影响酒店的经营和益田假日广场的经营。第三，虽然深圳益田酒店公司截至 2016 年 11 月 30 日前在益田假日合并报表范围内，但是本次专项计划资产支持证券还款来源不包括深圳益田酒店公司的物业资产和现金流。因此，该股权转让事项不会影响本次专项计划，也不会损害资产支持证券持有人的利益。

目录

声明	2
重要提示	3
一、与基础资产相关的风险.....	3
二、与资产支持证券相关的风险.....	5
三、益田假日子公司深圳市益田酒店管理有限公司股权转让.....	7
目录	8
释义	12
第一章 当事人的权利和义务	32
一、资产支持证券持有人的权利与义务.....	32
二、管理人的权利与义务.....	33
三、托管人的权利与义务.....	35
四、其他参与机构的权利与义务.....	37
第二章 资产支持证券的基本情况	38
一、资产支持证券的发行规模.....	38
二、资产支持证券的品种.....	38
三、资产支持证券的期限.....	38
四、资产支持证券的预期收益率及付息方式.....	39
五、资产支持证券的资信评级.....	39
六、资产支持证券的登记托管.....	39
七、资产支持证券的交易场所.....	40
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介	41
一、专项计划参与方基本信息.....	41
二、交易结构.....	44
第四章 专项计划的信用增级方式及相关安排	48
一、增信方式的种类、主要条款、触发条件及时点.....	48

二、各种增信方式的触发先后顺序.....	52
三、专项计划的相关安排.....	52
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	56
一、原始权益人/担保人 1 情况.....	56
二、管理人情况.....	124
三、托管人情况.....	130
四、借款人/物业持有人/差额支付承诺人/资产服务机构情况.....	137
第六章 基础资产情况及现金流预测分析.....	176
一、基础资产情况.....	176
二、盈利模式及现金流预测分析.....	180
三、资金归集监管安排.....	187
四、资产支持证券的票面利率调整.....	190
五、优先级资产支持证券的回售与赎回.....	190
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....	206
一、账户设置安排.....	206
二、基础资产归集安排.....	208
三、现金流分配.....	214
第八章 专项计划资产的管理安排.....	221
一、专项计划资产的构成.....	221
二、专项计划相关费用.....	221
三、税务事项.....	222
四、专项计划资金运用.....	223
五、专项计划资产处分.....	224
第九章 原始权益人风险自留的相关情况.....	226
第十章 风险揭示与防范措施.....	227
一、与基础资产相关的风险.....	227
二、与资产支持证券相关的风险.....	233
三、与专项计划管理相关的风险.....	237

四、其他风险.....	238
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项.....	241
一、专项计划的推广方案.....	241
二、专项计划设立相关事项.....	243
三、专项计划终止与清算的相关安排.....	244
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排.....	247
一、资产支持证券的登记.....	247
二、资产支持证券的转让.....	247
第十三章 信息披露安排.....	249
一、信息披露的形式.....	249
二、信息披露的内容及时间.....	249
三、澄清公告与说明.....	253
四、信息披露文件的存放与查阅.....	253
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排.....	254
一、有控制权的资产支持证券.....	254
二、召集的事由.....	254
三、召集的方式.....	254
四、通知.....	255
五、会议的召开.....	255
六、议事程序.....	256
七、会议的表决.....	256
八、计票.....	256
九、决议的生效与效力.....	257
十、争议解决机制.....	257
第十五章 主要交易文件摘要.....	258
一、《资产买卖协议》.....	258
二、《认购协议》和《标准条款》.....	258
三、《托管协议》.....	259

四、《监管协议》	259
第十六章 其他事项	260
一、重大利益关系说明	260
二、专项计划变更管理人的相关安排	260
第十七章 违约责任与争议解决	261
一、违约责任	261
二、争议解决	263
第十八章 备查文件	264

释义

一、专项计划涉及的主体定义

1、	原始权益人/担保人 1/益田集团：系指深圳市益田集团股份有限公司。
2、	担保人 2：益田集团实际控制人吴群力先生。
3、	担保人：系指益田集团和益田集团实际控制人吴群力先生。
4、	借款人/物业持有人/差额支付承诺人/资产服务机构/益田假日：系指深圳市益田假日广场有限公司。
5、	管理人/计划管理人/主承销商/牵头销售推广机构/信达证券：系指根据《标准条款》担任本次专项计划管理人的信达证券股份有限公司。
6、	委贷监管银行/资金监管银行/南商银行深圳分行/贷款人/协助销售推广机构：系指根据《监管协议》担任监管银行的南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
7、	托管人：系指根据《托管协议》担任托管人的【中国建设银行股份有限公司深圳市分行】，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
8、	登记机构：系指中国证券登记结算有限公司深圳分公司。
9、	法律顾问：系指北京市君合律师事务所。
10、	评级机构/中诚信证评：系指中诚信证券评估有限公司。
11、	审计机构：系指北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）。
12、	房地产估价机构/国策评估：系指深圳市国策房地产土地估价有限公司。
13、	现金流预测机构/国融兴华：系指北京国融兴华资产评估有限责任公司。
14、	认购人：系指按照《计划说明书》、《认购协议》等专项计划文件的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的人。
15、	资产支持证券持有人：系指合法取得资产支持证券的人，包括首次认购和

	受让资产支持证券的人。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划利益，承担专项计划资产风险。资产支持证券持有人含优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。
16、	优先级资产支持证券持有人： 系指合法取得优先级资产支持证券的投资者，包括优先 A 级资产支持证券持有人、优先 B 级资产支持证券持有人。
17、	次级资产支持证券持有人： 系指合法取得次级资产支持证券的投资者。
18、	有控制权的资产支持证券持有人： 系指有控制权的资产支持证券的持有人。

二、专项计划主要文件

19、	《计划说明书》： 系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制作《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》。
20、	《资产买卖协议》： 系指原始权益人与管理人签署的《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产买卖协议》及对该协议的任何修改或补充。
21、	《监管协议》/《资金监管协议》： 系指管理人、资产服务机构与监管银行签署的《深圳益田假日广场资产支持专项计划资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。
22、	《托管协议》： 系指管理人与托管人签署的《深圳益田假日广场资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。
23、	《服务协议》： 系指管理人与资产服务机构签署的《深圳益田假日广场资产支持专项计划服务协议》及对该协议的任何修改或补充。
24、	《差额支付承诺函》： 系指借款人出具的《深圳益田假日广场资产支持专项计划差额支付承诺函》。
25、	《差额支付担保协议》： 系指原始权益人就借款人于《差额支付承诺函》项下所承担的差额支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保的协议。
26、	《委贷本息担保协议》： 系指原始权益人对委贷借款人于《委贷协议》项下的委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保的协议，即《深圳益田假日广场资产支持专项计划委托贷款本息担保协议》。
27、	《委贷本息支付承诺函》： 系指吴群力先生就委贷借款人于《委贷协议》项下的委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保的承诺函，即《深圳益田假日广场资产支持专项计划委托贷款本息支付担保承诺函》。

28、	《委贷偿付保证金监管协议》 ：系指管理人、益田集团与监管银行签署的《深圳益田假日广场资产支持专项计划委贷偿付保证金监管协议》。
29、	《预算外运营支出承诺函》 ：系指《深圳市益田集团股份有限公司关于深圳益田假日广场资产支持专项计划存续期间预算外运营支出安排的承诺函》。
30、	《认购协议》 ：系指资产支持证券投资者与管理人签署的《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》及对该协议的任何修改或补充。
31、	《风险揭示书》 ：系指认购人签署的附于《认购协议》的《深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书》。
32、	《标准条款》 ：系指《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》，根据专项计划文件的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。
33、	《预测报告》 ：系指北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的编号为国融兴华评咨字[2016]第 050005 号《深圳市益田假日广场有限公司收入现金流预测报告书》。
34、	《资产管理合同》 ：系指《标准条款》、《认购协议》、《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成管理人与认购人之间的资产管理合同。如《认购协议》、《风险揭示书》和《计划说明书》的约定与《标准条款》存在不一致，则以《标准条款》的约定为准。
35、	《委贷协议》 ：系指《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》（2016 委贷深分 28 号）
36、	《委贷抵押协议》 ：系指《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款抵押协议》（2016 委贷深分 28 号抵 01）
37、	《股权质押合同》 ：系指原始权益人与计划管理人签订的《股权质押合同》

三、与专项计划资产和资产支持证券相关的定义

38、	专项计划/本次专项计划 ：系指根据《管理规定》及其他相关法律、法规、自律规则，由管理人设立的深圳益田假日广场资产支持专项计划。
39、	专项计划文件 ：系指与专项计划有关的主要专项计划文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《资产买卖协议》、《服务协议》、《差额支付承诺函》、《差额支付担保协议》、《委贷本息担保协议》、《委贷本息支付承诺函》、《监管协议》、《托管协议》、《认购协议》。
40、	底层物业资产/底层资产/物业资产/标的物/益田假日广场 ：系指益田假日持有的“益田假日广场”（位于深圳市南山区沙河街道，对应房地产证

	号：深房地字第 4000382245 号、深房地字第 4000382240 号、深房地字第 4000382246 号、深房地字第 4000382239 号、深房地字第 4000382247 号、深房地字第 4000382242 号、深房地字第 4000382243 号、深房地字第 4000382241 号)。
41、	标的物业经营收益/标的物业租金等经营收入： 系指专项计划早于 2016 年 12 月 31 日（含当日）成立的情况下，为专项计划成立当月 1 日起至专项计划终止日（含该日）止期间；或专项计划晚于 2016 年 12 月 31 日（不含当日）成立的情况下，则为 2017 年 1 月 1 日起至至专项计划终止日（含该日）止期间，借款人通过行使对标的物业的租赁权而享有的现有的和未来的金钱债权及其产生的收益，包括但不限于租金及其他服务收入、能源费收入、停车费收入、写字楼租金收入。
42、	基础资产： 系指由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人依据《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》（2016 委贷深分 28 号）项下对借款人享有的借款债权及其担保权利，现有的和未来的所有债权及其产生的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金等所有收益，以及为实现上述权利及收益而采取相应担保或补救措施的权利。
43、	专项计划资产： 系指《标准条款》等专项计划文件规定的属于专项计划的全部资产和收益。
44、	专项计划收益： 系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。
45、	专项计划费用： 系指《标准条款》等专项计划文件规定的专项计划费用。
46、	剩余收益： 系指专项计划到期后，专项计划资产按既定顺序分配之后属于次级资产支持证券持有人享有的部分。
47、	清算资产： 系指专项计划终止后对专项计划资产进行清理、确认、评估、变现后的资产净值。
48、	合格投资： 分为托管账户合格投资和监管账户合格投资，托管账户合格投资指管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资，包括银行存款、货币市场基金、银行理财产品或者其他风险低、变现能力强的固定收益类产品。监管账户合格投资指经管理人同意，对委贷监管账户及委贷偿付保证金账户内的资金所做的再投资，限于监管银行的银行存款以及监管银行的风险低、变现能力强的银行理财产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于监管银行核算日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何罚款。
49、	资产支持证券： 系指管理人依据《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件向投资者发行的一种证券，证券持有人根据其条款条件享有专项计划收益、承担专项计划的风险。根据不同的风险和不同的分配顺序，资产支持证券又进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

50、	<p>优先级资产支持证券：系指根据《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件约定，代表优先于次级资产支持证券获得专项计划收益分配之权利的资产支持证券。包括 2 个品种，分别为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券。优先 B 级资产支持证券收益和本金偿付顺序均在优先 A 级资产支持证券之后。预计成立日为专项计划设立日，预计到期日为 2028 年 9 月 30 日。</p>
51、	<p>次级资产支持证券：系指根据《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件约定，代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划收益分配之权利的资产支持证券。次级资产支持证券由原始权益人全额认购。次级资产支持证券目标发行规模为 2.65 亿元，预计成立日为专项计划设立日，预计到期日为 2028 年 9 月 30 日。</p>
52、	<p>有控制权的资产支持证券：在优先 A 级资产支持证券到期终止之前，系指优先 A 级资产支持证券；在优先 A 级资产支持证券到期终止之后，且优先 B 级资产支持证券到期终止之前，系指优先 B 级资产支持证券；在优先 B 级资产支持证券到期终止后，系指次级资产支持证券。</p>
53、	<p>优先级资产支持证券预期收益：系指根据《计划说明书》等专项计划文件约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间应得的除本金外的收益。优先级资产支持证券预期收益每年支付一次，每次支付金额=期初资产支持证券本金余额×预期收益率×预期收益计算期间实际天数+计息期间起始日所在公历年全年的实际天数。</p>
54、	<p>执行费用：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税金或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。</p>
55、	<p>专项计划分配资金：系指在每一个分配资金划拨日，专项计划资金扣除专项计划费用后可实际分配给资产支持证券持有人的资金。</p>
56、	<p>专项计划资金：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。</p>
57、	<p>认购资金：系指在专项计划销售期间投资者为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。</p>
58、	<p>专项计划募集资金：系指管理人通过销售资产支持证券而募集的认购资金总和。</p>
59、	<p>EBITDA：系指税息折旧及摊销前利润。</p> <p>EBIT=收入合计-成本费用合计（不含利息费用）</p> <p>EBITDA=EBIT+折旧+摊销</p>
60、	<p>现金流净额：系指专项计划设立后的每个资金核算日，益田假日委贷监管账户内实际归集的某自然季度标的物业经营收益与预算内物业运营支</p>

	出的差额，即实际 EBITDA 值。															
61、	季度 EBITDA 预测值： 系指根据现金流预测机构出具的《预测报告》，益田假日广场某自然季度应归集的 EBITDA 预测。															
62、	标的物业经营收益预测值： 系指根据现金流预测机构出具的《预测报告》，益田假日广场某自然季度收入现金流入预测。															
63、	预算内物业运营支出： 系指根据现金流预测机构出具的《预测报告》，益田假日广场某自然季度标的物业经营收益预测值减对应季度 EBITDA 预测值的差额。															
64、	标的物业经营收益差额支付启动事件： 系指每一【资金核算日】，经计划管理人核实，该自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应季度标的物业经营收益预测值。															
65、	初始评估值： 根据深圳市国策房地产土地估价有限公司出具的深国策评字 SZ[2016]110142 号《房地产抵押价值估价报告》，益田假日广场评估值 841,516.01 万元。															
66、	<p>物业评估阈值：是指专项计划存续期内，根据事先确定的比值乘以当年标的物业的资产评估值而得出的评估比较值。在不同期间内的物业评估阈值详见下表：</p> <table border="1" data-bbox="343 1019 1348 1243"> <thead> <tr> <th>期间</th> <th>比值</th> <th>物业评估阈值（亿元）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自专项计划成立至 2020 年 9 月 30 日</td> <td>85%</td> <td>71.53</td> </tr> <tr> <td>2020 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日</td> <td>80%</td> <td>67.32</td> </tr> <tr> <td>2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日</td> <td>75%</td> <td>63.11</td> </tr> <tr> <td>2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日</td> <td>70%</td> <td>58.91</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：每年评估机构出具的评估报告，以前一自然年度 12 月 31 日为评估基准日。</p>	期间	比值	物业评估阈值（亿元）	自专项计划成立至 2020 年 9 月 30 日	85%	71.53	2020 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	80%	67.32	2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	75%	63.11	2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日	70%	58.91
期间	比值	物业评估阈值（亿元）														
自专项计划成立至 2020 年 9 月 30 日	85%	71.53														
2020 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	80%	67.32														
2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	75%	63.11														
2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日	70%	58.91														
67、	评级下调保证金： 系指在发生评级下调事件时，担保人向专项计划账户支付的资金。保证金应计入保证金子账户。															
68、	委贷偿付保证金： 益田集团在监管银行开立委贷偿付保证金账户，在委贷监管银行核算日委贷资金监管账户内的资金以及当期累计向托管账户划转的资金不足以支付当期应付的委贷本息时，用于直接扣划以偿还当期委贷本息。初始保证金为 8,000 万元。如发生委贷偿付保证金支付事件，益田集团应在 30 天内补足。															
69、	资产支持证券初始面值： 系指本专项计划资产支持证券初始票面价值 53.01 亿元。															

四、专项计划涉及的各账户的定义

<p>70、</p>	<p>日常账户：系指接收标的物业经营收益，并将标的物业经营收益划出至委贷监管账户等用途的相关账户。</p> <p>日常账户包含以下账户：</p> <p>开户银行：中国建设银行股份有限公司福田支行 户名：深圳市益田假日广场有限公司 账号：44201503500052501445</p> <p>开户银行：兴业银行股份有限公司深圳华侨城支行 户名：深圳市益田假日广场有限公司 账号：337070100100226303</p> <p>开户银行：中国光大银行股份有限公司深圳皇岗支行 户名：深圳市益田假日广场有限公司 账号：39070188000080703</p> <p>开户银行：中国光大银行股份有限公司深圳西丽支行 户名：深圳市益田假日广场有限公司 账号：38990188000067561</p>
<p>71、</p>	<p>委贷监管账户/委贷资金监管账户：系指借款人在监管银行处开立的，专门用于归集益田假日广场的租金收入及其他收入，归集当期应付委托贷款本息并偿还委托贷款的账户。益田假日日常账户转付的标的物业经营收益及接收标的物业经营收益差额支付、标的物业经营收益担保支付、当期应付委托贷款本息、委贷本息担保支付资金，偿付当期委托贷款本息、对账户内闲置资金进行合格投资（限于监管银行的银行存款以及监管银行的风险低、变现能力强的银行理财产品）、预算内物业运营支出等相关货币资金收入和支出，均需通过委贷监管账户进行。</p> <p>开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行 户名：深圳市益田假日广场有限公司 账号：04346900014437</p>
<p>72、</p>	<p>委贷偿付保证金账户：系指益田集团在监管银行开立的人民币资金监管账户，其用途是在【委贷监管银行核算日】委贷监管账户内的资金以及当期累计向托管账户划转的资金不足以支付当期应付的委贷本息时，用于直接扣划以偿还委贷本息。</p> <p>账户名：深圳市益田集团股份有限公司 账户号：04346900014806</p>

	开户行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行
73、	<p>计划销售账户或募集资金专户：系指管理人开立的专用于接收、存放销售期间投资者交付的认购资金的人民币资金账户。</p> <p>开户银行：中国建设银行北京保利支行</p> <p>户名：信达证券股份有限公司</p> <p>账号：11001058900052504499</p>
74、	<p>托管账户/专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收计划管理人转付的专项计划募集资金、接收基础资产所产生的收益款、接收保证金（如有）及其他应属于专项计划的款项、接受原始权益人支付的基础资产回购价款（如有）、投资活动的资金划出划入，支付基础资产购买价款、支付资产支持证券本息、支付专项计划剩余资金、支付专项计划费用、支付应退还的保证金（如有）等，均需通过专项计划账户进行。专项计划账户下设一般子账户及保证金账户两个子账户。</p> <p>开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行</p> <p>户名：深圳益田假日广场资产支持专项计划</p> <p>账号：</p>
75、	<p>一般子账户：系指托管人根据《托管协议》的约定在专项计划账户下设立的，包括但不限于接收计划管理人转付的专项计划募集资金、接收基础资产所产生的收益款及其他应属于专项计划的款项、接受原始权益人支付的基础资产回购价款（如有）、投资活动的资金划出划入，支付基础资产购买价款、支付资产支持证券本息、支付专项计划剩余资金、支付专项计划费用等的会计科目。</p>
76、	<p>保证金子账户：系指托管人根据《托管协议》的约定在专项计划账户下设立的，专门用于收取及退还保证金的会计科目。</p>
77、	<p>原始权益人指定账户：系指原始权益人开立的人民币资金账户，用于接收专项计划基础资产购买价款。</p> <p>开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行</p> <p>户名：深圳市益田集团股份有限公司</p> <p>账号：04346900014424</p>
78、	<p>回售和赎回资金账户：系指益田集团在监管银行开立的用于储备回售与赎回优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券支付款项的人民币资金账户。</p> <p>开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行</p>

	户名：深圳市益田集团股份有限公司 账号：
--	-------------------------

五、专项计划涉及的日期、期间的定义

79、	专项计划验资日： 系指会计师对托管账户进行验资并出具验资报告之日。
80、	专项计划成立日/设立日： 系指根据验资报告，专项计划所募集的资产支持证券资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集金额并已全额划转至专项计划托管账户，且管理人出具成立公告之日。
81、	初始登记日： 系指管理人为资产支持证券在登记托管机构办理登记的日期。
82、	月度报告日： 系指按专项计划文件的约定，专项计划成立后的每月 15 日（若当日为非工作日，则顺延至之后第一个工作日），8 月份的月度报告日为 T-12 日。
83、	资金归集日： 系指按专项计划文件的约定，月度报告日的次一工作日。益田假日应于 11:00 时将上月益田假日广场经营收益划付至委贷监管账户；在第三个自然季度结束后的【资金归集日】，计划管理人、益田假日和资金监管银行应于 11:00 时前核实益田假日该自然季度应归集的标的物业经营收益，并确定其与对应季度【标的物业经营收益预测值】的差额。若该自然季度应归集的标的物业经营收益大于对应季度【标的物业经营收益预测值】，则益田假日应于第三个自然季度结束后的【季度划款日】将该差额对应金额划付至委贷监管账户。
84、	资金核算日： 系指按专项计划文件的约定，每个自然季度结束后的第一个资金归集日。计划管理人、益田假日和资金监管银行应于 16:00 时前核实委贷监管账户内益田假日归集的该自然季度的标的物业经营收益。
85、	标的物业经营收益差额支付启动事件结束日： 系指按专项计划文件的约定，发生【标的物业经营收益差额支付启动事件】后，益田假日或益田集团补足差额并通知计划管理人日。在该日次一工作日，益田假日应于该日发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将相应季度预算内物业运营支出对应金额从委贷监管账户划转至益田假日的指定账户；同时，益田假日还应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将归集的该自然季度的标的物业经营收益与相应季度预算内物业运营支出的差额对应金额划转至专项计划托管账户。

86、	<p>季度划款日：系指按专项计划文件的约定，系指每个自然季度结束后的第一个资金归集日的次一工作日。没有发生【标的物业经营收益差额支付启动事件】情况下，益田假日应于该日发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将相应季度预算内物业运营支出对应金额从委贷监管账户划转至益田假日的指定账户；同时，益田假日还应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将归集的该自然季度的标的物业经营收益与相应季度预算内物业运营支出的差额对应金额划转至专项计划托管账户。在第三个自然季度结束后的【季度划款日】，益田假日应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将该自然季度应归集的标的物业经营收益大于对应季度【标的物业经营收益预测值】的差额对应金额划转至专项计划托管账户。</p>
87、	<p>特别资金核算日：系指提前归集专项计划存续期内第三个自然季度【标的物业经营收益预测值】并核算当期应付委贷本息缺口的时间。即指为 T-11 日。</p>
88、	<p>委贷监管银行核算日：系指益田假日应于当日 11:00 时前将当期应付委贷本息额与委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额的差额划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和资金监管银行，资金监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。资金监管银行应于当日 16:00 时前以本协议约定的方式将委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额通知计划管理人。即指 T-10 日。</p>
89、	<p>委贷本息担保人通知日：系指计划管理人根据委贷监管银行提供的账务资料确定是否发生【委贷本息担保启动事件】。若发生【委贷本息担保启动事件】，计划管理人应于【委贷本息担保人通知日】11:00 时前向担保人发出《委贷本息担保支付通知书》同时抄送委贷监管银行的日期，即指 T-9 日。</p>
90、	<p>委贷本息担保人划款日：系指担保人应于 16:00 时前将《委贷本息担保支付通知书》中载明的资金附言划转至委贷监管账户并通知委贷监管银行及计划管理人的日期，即指 T-7 日。</p>
91、	<p>委托贷款还款日：系指益田假日应于【委托贷款还款日】10:00 时前将委贷监管账户所有款项扣除转账费用后划转至专项计划账户并通知计划管理人和托管人；托管银行在【委托贷款还款日】确认托管账户资金余额并于当日 14:00 时前向计划管理人发出《收款确认函》的日期，即指 T-6 日。</p>
92、	<p>收益分配公告日：系指管理人在深圳交易所网站、管理人网站上公告《收益分配报告》的日期，即指 T-3 日。</p>

93、	分配指令发送日： 系指计划管理人向托管人发出分配指令，托管人按照分配指令划出相应款项分别支付专项计划各项费用后，将优先级资产支持证券投资者当期应分配款项于从专项计划账户划拨至登记机构指定的账户的日期，即指 T-2 日。
94、	权益登记日 (T-1 日)： 系指于该日在登记机构登记在册的优先级资产支持证券投资者可在兑付日获得相应款项。
95、	兑付日/T 日： 系指登记机构将资产支持证券投资者本期应分配款项划拨至资产支持证券投资者资金账户的日期，专项计划存续期间，为每年 9 月 30 日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日。其中第一个兑付日为 2017 年 9 月 30 日。
96、	T-n 日： 任何以 T-n 日形式表述的日期系指 T 日之前第 n 个工作日（不包括 T 日）。
97、	T+n 日： 任何以 T+n 日形式表述的日期系指 T 日之后的第 n 个工作日（不包括 T 日）。
98、	<p>预期到期日：系指对“优先 A 级资产支持证券”而言，预期到期日初始为 2028 年 9 月 30 日；</p> <p>发生“违约事件”的，“优先 A 级资产支持证券”的“预期到期日”为以下 (a) 和 (b) 中较早的日期：(a) “违约事件”发生之日起满 6 个月之日；(b) “优先 A 级资产支持证券”载明的日期。</p> <p>对“优先 B 级资产支持证券”而言，预期到期日初始为 2028 年 9 月 30 日；</p> <p>发生“违约事件”的，“优先 B 级资产支持证券”的“预期到期日”为以下 (a) 和 (b) 中较早的日期：(a) “违约事件”发生之日起满 6 个月之日；(b) 本款前述“优先 B 级资产支持证券”的载明的日期。</p> <p>对“次级资产支持证券”而言，预期到期日为 2028 年 9 月 30 日。</p>
99、	法定到期日： 系指专项计划最晚结束的日期，即 2030 年 9 月 30 日
100、	专项计划终止日： 正常情况下，指优先级资产支持证券最后一个兑付日；如发生违约事件和发生提前终止事件，专项计划终止日为资产支持证券提前到期日。
101、	发行期： 系指专项计划开始接受认购人的参与至管理人公告的参与结束日或专项计划目标募集规模实现之日止（以孰早为原则）。该发行期不超过 60 个工作日，管理人可视发行情况将发行期间适当延长或提前

	结束。具体发行时间以管理人的发行公告为准。
102、	专项计划存续期间： 系指自专项计划成立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。
103、	预期收益计算期间/付息年度/当期： 系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。
104、	利率调整日： 系指专项计划设立日后第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度的 9 月 30 日；或发生评级下调事件后 60 个工作日内。若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日。
105、	票面利率调整公告日： 系指管理人向资产支持证券持有人公告资产支持证券票面利率调整结果之日。
106、	评级下调公告： 系指信用评级机构发布的、包含评级下调事件的资产支持证券评级公告。
107、	评级下调公告日： 系指信用评级机构发布评级下调公告之日。
108、	回售登记期： 系指投资者可选择申报将所持有的优先 A、优先 B 全部回售给益田集团的期间。
109、	赎回公告期： 系指原始权益人根据约定可选择公告行使赎回全部优先 A、优先 B 权利的期间。
110、	R 日： 系指投资者回售和原始权益人赎回专项计划份额权益登记日。
111、	R-n 日： 任何以 R-n 日形式表述的日期系指 R 日之前第 n 个交易日（不包括 R 日）。
112、	R+n 日： 任何以 R+n 日形式表述的日期系指 R 日之后的第 n 个交易日（不包括 R 日）。
113、	N 日： 系指因评级下调事件导致投资者回售和原始权益人赎回专项计划份额权益登记日。
114、	N-n 日： 任何以 N-n 日形式表述的日期系指 N 日之前第 n 个交易日（不包括 N 日）。
115、	N+n 日： 任何以 N+n 日形式表述的日期系指 N 日之后的第 n 个交易日

	(不包括 N 日)。
116、	资产评估报告日： 系指资产评估机构发布评估报告之日。资产评估机构应于每年 4 月 30 日前对底层物业资产市场公允价值进行评估，并出具评估报告。

六、信息披露

117、	《季度资产管理报告》： 系指管理人根据专项计划文件约定，定期制作并向资产支持证券持有人进行信息披露《信达证券股份有限公司关于深圳益田假日广场资产支持专项计划季度资产管理报告》。
118、	《年度资产管理报告》： 系指管理人根据法律及《计划说明书》等专项计划文件的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《深圳益田假日广场资产支持专项计划年度资产管理报告》。
119、	《年度托管报告》： 系指托管人根据法律及《托管协议》等专项计划文件的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《深圳益田假日广场资产支持专项计划年度托管报告》。
120、	《收益分配报告》： 系指管理人根据法律及《计划说明书》等专项计划文件的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《深圳益田假日广场资产支持专项计划收益分配报告》。
121、	《票面利率调整实施办法公告》： 系指管理人按照专项计划设立日后第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度的 9 月 30 日前；或发生评级下调事件评级下调公告日后披露的《关于深圳益田假日广场资产支持专项计划优先 A、优先 B 资产支持证券票面利率调整实施办法公告》。
122、	《回售登记期提示性公告》： 系指计划管理人按照专项计划设立日后第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度的 9 月 30 日前；或发生评级下调事件评级下调公告日后披露的《关于深圳益田假日广场资产支持专项计划优先 A、优先 B 资产支持证券进入回售登记期的提示性公告》。

123、	<p>《关于回售和赎回资金账户金额的公告》：系指计划管理人按照专项计划成立约定披露的《关于益田假日广场资产支持专项计划回售和赎回资金账户金额的公告》。</p>
124、	<p>《资产支持证券赎回公告》：系指在益田集团决定赎回资产支持证券的情况下，益田集团通过计划管理人按照专项计划成立约定披露的《关于深圳益田假日广场资产支持专项计划优先 A、优先 B 资产支持证券赎回公告》。</p>
125、	<p>《回售和赎回实施结果公告》：系指计划管理人在专项计划设立后的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度对应的 R+1 日（不含）后 5 个工作日内，或评级下调事件发生评级下调公告日对应的 N+1 日（不含）后 5 个工作日内披露的《深圳益田假日广场资产支持专项计划回售和赎回实施结果公告》。</p>

七、专项计划涉及的事件及通知的定义

126、	<p>管理人解任事件：系指以下任一事件：</p> <p>（1）管理人被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格（但管理人因设立证券资产管理子公司而将客户资产管理业务资格转移到下属子公司的情况除外）；</p> <p>（2）发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；</p> <p>（3）管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的，违背其在专项计划文件项下的职责，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；</p> <p>（4）在由于管理人违反中国法律或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；</p> <p>（5）在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在专项计划文件中所作出的陈述、保证和承诺，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的。</p>
127、	<p>资产服务机构解任事件：系指以下任一事件：</p>

	<p>(1) 资产服务机构未能在资金归集日根据《服务协议》按时划转标的物业经营收益（除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时付款，而使标的物业经营收益的划付到期日顺延），且在资金归集日后 5 个工作日内仍未划款；</p> <p>(2) 资产服务机构停止经营或计划停止经营其全部或主要的业务；</p> <p>(3) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；</p> <p>(4) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；</p> <p>(5) 资产服务机构严重违反：(a) 除付款义务和提供报告义务以外的其他义务；(b) 资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知（不管是否收到管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过 15 个工作日，以致对标的物业经营收益归集产生重大不利影响；</p> <p>(6) 有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化；</p> <p>(7) 仅在益田假日为资产服务机构时，资产服务机构未能落实《服务协议》的规定，在专项计划设立日后 90 个自然日内，仍未能按照《服务协议》的约定对《服务协议》指明的质押财产文件原件进行保管。</p>
128、	<p>托管人解任事件：系指以下任一事件：</p> <p>(1) 托管人总行被依法取消了专项计划资产托管资格或托管人被取消了专项计划资产托管人的内部授权；</p> <p>(2) 托管人没有根据《托管协议》的规定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金，且经管理人书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；</p> <p>(3) 托管人实质性地违反了其在《托管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；</p> <p>(4) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；</p> <p>(5) 评级机构给予托管人总行的长期主体信用等级低于 AA 级；</p> <p>(6) 发生与托管人或其总行有关的丧失清偿能力事件。</p>
129、	<p>丧失清偿能力事件：就借原始权益人、借款人、管理人、资产服务机构、托管人或其总行、委贷监管银行或其总行、差额支付承诺人、担保人而言，系指以下任一事件：</p> <p>(1) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相</p>

	<p>关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；</p> <p>(2) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；</p> <p>(3) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；</p> <p>(4) 相关监管机构根据有关法律规定责令上述机构解散；</p> <p>(5) 相关监管机构公告将上述机构接管；</p> <p>(6) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；</p> <p>(7) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。</p>
130、	<p>差额支付启动事件：即标的物业经营收益差额支付启动事件，系指在专项计划终止日之前，截至任何一个资金核算日委贷监管账户自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应季度标的物业经营收益预测值。</p>
131、	<p>担保启动事件：系指标的物业经营收益担保责任启动事件和委贷本息担保责任启动事件。</p> <p>(1) 标的物业经营收益担保责任启动事件：系指在专项计划终止日之前，截至任何一个资金核算日委贷监管账户自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应季度标的物业经营收益预测值，并且截至任何一个资金核算日后的第 5 个工作日差额支付承诺人无法补足该自然季度归集的标的物业经营收益与对应季度标的物业经营收益预测值之间的差额。</p> <p>(2) 委贷本息担保责任启动事件：系指(1)在专项计划终止日之前，截至任何一个委贷监管银行核算日委贷监管账户内资金余额以及当期累计向托管账户划付的资金不足以支付当期应付委托贷款本息；(2)在专项计划终止日之后，管理人根据清算报告确认委贷监管账户内资金余额以及累计向托管账户划付的资金不足以支付应付委托贷款本息。</p>
132、	<p>重大不利变化：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。</p>
133、	<p>重大不利影响：系指根据管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：(a) 标的物业经营收益；(b) 借款人或资产服务机构的（财务或其他）状况、业务或财产，或 (c) 原始权益人、借款人、管理人、资产服务机构、托管人或其总行、委贷监管银行或其总行、差额支付承诺人、担保人履行其在专项计划文件下各自义务的能力；(d) 资产支持证券持有人的权益；(e) 专项计划或专项计划资产。</p>

134、	<p>违约事件：系指“专项计划文件”的相关方（包括但不限于管理人、借款人、资产服务机构、托管银行）的主要相关义务未能履行或实现，导致对本期专项计划产生“重大不利影响”，该“重大不利影响”情形在出现后30个自然日内仍未能得到补正或改善。</p>
135、	<p>提前终止事件：系指以下任一事件：</p> <p>(1) 截至回售和赎回款项支付前2日，回售和赎回资金账户余额不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额；</p> <p>(2) 截至任何一个兑付日前的委托贷款还款日，托管账户内的资金不足以支付当期委托贷款本息；</p> <p>(3) “原始权益人”、“管理人”、“借款人”、“资产服务机构”、“担保人”发生任何“丧失清偿能力事件”；</p> <p>(4) 发生任何“资产服务机构解任事件”；</p> <p>(5) 发生对“原始权益人”、“管理人”、“借款人”、“资产服务机构”、“担保人”、“专项计划”或者“基础资产”有“重大不利影响”的事件，且“有控制权的资产支持证券持有人大会”决定提前终止的；</p> <p>(6) 发生“评级下调事件”时原始权益人赎回委托贷款债权，或优先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；</p> <p>(7) 在专项计划存续期内，资产评估机构于每年资产评估报告日出具《评估报告》，若物业资产的估值低于每年度物业评估阈值；</p> <p>(8) 在专项计划存续期内，连续两次出现现金流净额低于对应的季度EBITDA预测值的85%的情况或分别在以下期间（自专项计划成立日（含该日）起至2020年9月30日期间；2020年10月1日至2023年9月30日期间；2023年10月1日至2026年9月30日期间；2026年10月1日至2028年9月30日期间）累计三次出现现金流净额低于对应的季度EBITDA预测值的85%的情况，例如：在2020年10月1日至2023年9月30日期间累计三次出现现金流净额低于对应的季度EBITDA预测值的85%的情况；</p> <p>(9) 未能依照本次专项计划《资产买卖协议》、《标准条款》的约定，办理完毕益田假日广场物业解抵押及进行再抵押的手续、及益田假日100%股权解质押及进行再质押的手续；</p> <p>(10) 在启动标的物业经营收益差额支付或者标的物业经营收益担保责任的情况下，若截至【资金核算日】后的第30日，益田假日或益田集团仍未能补足差额；</p> <p>(11) 发生委贷偿付保证金支付事件，且益田集团在扣划日后30日内未将委贷偿付保证金金额补足至人民币8,000万元；</p>

	<p>(12) 原始权益人赎回未偿全部优先 A、优先 B 资产支持证券的。</p>
136、	<p>需管理人事先同意的事项：系指以下任一情形：</p> <p>(1) 资产服务机构提供任何形式、任何金额的对外保证担保，或在除基础资产以外的任何重要资产上设置抵、质押担保或其他权利负担；</p> <p>(2) 资产服务机构当年开展的债务融资（含融资租赁业务）累计金额超过 2 亿元；</p> <p>(3) 资产服务机构发生任何资产重组、股权转让或经营性资产转让行为；</p> <p>(4) 资产服务机构向股东进行分红；</p> <p>(5) 资产服务机构的实际控制人或主营业务范围发生变更；</p> <p>(6) 资产服务机构发生重大的资本性开支（包括但不限于单笔超过 1 亿元的新建项目、资本物品采购、收购资产或股权等）。</p> <p>资产服务机构拟开展上述事项之前，需取得管理人的书面同意，否则不得开展上述事项。</p>
137、	<p>评级下调事件：系指以下任一事件：</p> <p>(a) 信用评级机构对优先 A 类资产支持证券的跟踪评级下调至 AA（含）以下级别；</p> <p>(b) 信用评级机构对优先 B 类资产支持证券的跟踪评级下调至 AA-（含）以下级别。</p> <p>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。</p> <p>若益田集团选择前述第（1）项安排，则专项计划提前终止；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>（1）如益田集团选择赎回委托贷款债权，则益田集团应在向管理人发出通知时，明确告知赎回日期，除非经管理人书面同意，该日期不得迟</p>

	<p>于评级下调公告日后第 60 个工作日或 2028 年 9 月 30 日（以在前者为准），益田集团应在赎回日前第 10 个工作日（含该日），将等额于截至委贷提前到期日其在《委贷协议》项下尚未清偿的全部委托贷款本息余额足额支付至专项计划账户。</p> <p>（2）如益田集团选择票面利率调整，益田集团应与管理人协商确定是否、以及如何调整资产支持证券的票面利率，并在通知中明确告知资产支持证券的票面利率的调整结果。</p> <p>资产支持证券持有人在评级下调公告日起的 13 个工作日内通知益田集团，是否接受益田集团所发通知中选择的安排或选择回售，如接受票面利率调整或支付过渡期保证金，则放弃回售。</p> <p>管理人应在评级下调公告日后第 15 个工作日向资产支持证券持有人公告票面利率调整是否达成一致，如没有达成一致则启动回售、赎回程序，并在评级下调公告日后 60 个工作日赎回选择回售的资产支持证券持有人所持份额。</p> <p>（3）如益田集团选择支付保证金，则益田集团应在评级下调公告日后第 30 个工作日之前，将保证金支付至专项计划账户，并计入保证金子账户。保证金应等额于评级下调公告日后下一兑付日优先 A 级、B 级资产支持证券的本息和。</p> <p>在评级下调事件解除之前的任一时点上，益田集团有义务向专项计划支付、并维持保证金的余额不低于下一个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。如因任何事件导致保证金款项余额低于届时适用的目标金额的，益田集团应在前述事件发生后 30 个工作日内将前述差额部分足额支付至专项计划账户。</p> <p>此外，如益田集团未能按照约定将保证金款项按时、足额支付予专项计划，则益田集团除应继续支付相应资金外，每逾期支付一日，还应按照其应付未付款项金额万分之五的标准向专项计划账户支付违约金，直至益田集团将相关款项全部支付完毕为止。</p> <p>发生评级下调事件时，资产支持证券持有人可于评级下调公告日起的 14 个工作日（含）内向管理人发出通知，要求回售所持有的全部资产支持证券。</p>
138、	委贷偿付保证金支付事件： 系指在委贷监管银行核算日委贷资金监管账户内的资金以及当期累计向托管账户划转的资金不足以支付当期应付的委贷本息。

八、其他

139、	中国证监会/证监会： 系指中国证券监督管理委员会。
-------------	----------------------------------

140、	中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。
141、	深交所：系指深圳证券交易所。
142、	《管理规定》：系指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（中国证监会公告[2014]49号）。
143、	《管理办法》：系指《证券公司客户资产管理业务管理办法》。
144、	《备案管理办法》：系指《资产支持专项计划备案管理办法》。
145、	元：系指人民币元。
146、	日/工作日：系指除中国的法定公休日和节假日之外的任何一日。
<p>《计划说明书》中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。</p>	

第一章 当事人的权利和义务

一、资产支持证券持有人的权利与义务

(一) 资产支持证券持有人的主要权利

- 1、资产支持证券持有人有权按照专项计划文件的约定，取得专项计划利益。
- 2、资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。
- 3、资产支持证券持有人有权按专项计划文件的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。
- 4、资产支持证券持有人的合法权益因资产服务机构、管理人、委贷监管银行和托管人过错而受到损害的，有权按照专项计划文件的约定取得赔偿。
- 5、优先级资产支持证券持有人有权在深交所综合协议交易平台或中国证监会认可的其他证券交易场所依法以交易、转让或质押等方式处置其所持有的优先级资产支持证券，且有权根据上述证券交易场所相关规则，通过回购进行融资。
- 6、资产支持证券持有人享有按照专项计划文件的约定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。
- 7、资产支持证券持有人有权按照专项计划文件的约定参与分配清算后的专项计划资产。
- 8、照法律法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

(二) 资产支持证券持有人的主要义务

- 1、资产支持证券持有人应根据专项计划文件的约定，按期缴纳专项计划的认购资金或受让资金，并承担相应的费用。
- 2、资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。
- 3、资产支持证券持有人按中国法律规定承担纳税义务。
- 4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券（优先级资产支持证券的资产支持证券持有人按照专项计划文件约定行使投资者回售选择权的除外）。

5、按照法律法规规定和专项计划文件的约定承担的其他义务。

二、管理人的权利与义务

（一）管理人的主要权利

1、管理人有权根据专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费。

3、管理人有权根据专项计划文件的约定终止专项计划的运作。

4、管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的规定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

5、管理人有权委托资金监管银行对回售和赎回资金账户实施监管，以监督原始权益人严格按照《回售和赎回承诺函》和《资金监管协议》的约定划转用于回售和赎回所需的资金。

6、管理人有权根据专项计划文件的约定，委托资产服务机构对抵押财产提供相应的管理服务。

7、管理人有权代表全体资产支持证券持有人于发生差额支付启动事件后委向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》。

8、管理人有权代表全体资产支持证券持有人于发生担保责任启动事件后向担保人发出《担保支付通知书》

9、专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到差额支付承诺人或其他任何第三方损害时，管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

10、发生专项计划文件的约定的需征求管理人事先同意事项时，管理人有权决定是否同意资产服务机构开展上述事项。

11、管理人有权根据《监管协议》等专项计划文件的约定委托监管银行对基础资产收益归集账户实施监管，以监督资产服务机构严格按照《服务协议》及《监管协议》等专项计划文件的约定划转的标的物业经营收益。

12、管理人有权根据《监管协议》等专项计划文件的约定，监督监管银行的行为，针对监管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

13、法律法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

（二）管理人的主要义务

1、管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据专项计划文件的约定为资产支持证券持有人提供服务。

2、管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将其受托管理的不同专项计划项下的专项计划资产分别记账。

3、管理人应根据专项计划文件的约定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

4、管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、管理人应根据《管理规定》及专项计划文件的约定，按期出具管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、管理人应按照专项计划文件的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、管理人应按照《管理规定》及专项计划文件的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、推广和销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

8、在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》及专项计划文件的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、监督、检查借款人持续经营情况和抵质押财产现金流状况，出现重大异常情况的，管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

11、因托管银行过错造成专项计划资产损失时，管理人应代资产支持证券持有人向托管银行追偿。

12、管理人应监督托管人、资产服务机构、委贷监管银行、差额支付承诺人、担保人及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任或损失赔偿责任。

13、按照法律法规规定及专项计划文件约定的其他义务。

三、托管人的权利与义务

（一）托管人的主要权利

1、托管银行有权按专项计划文件的约定收取专项计划的托管费。

2、托管银行发现管理人的划款指令金额与《管理办法》、《管理规定》和《托管协议》约定、验资证明、《收益分配报告》及《资产管理报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管银行不承担责任。

3、因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管银行有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

4、按照法律法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

（二）托管人的主要义务

1、托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

2、托管银行应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

3、托管银行收到监管银行向专项计划账户划付的款项后，应向管理人发出

银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）。如果前述款项未能按照相关专项计划文件的约定被划付至专项计划账户，托管银行应将上述事项以传真方式通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

4、专项计划账户收到除自委贷监管账户以外的任何第三方支付款项后，托管银行应当在1个工作日内将上述事项以电话和传真方式通知管理人，并及时以传真方式书面通知管理人。

5、托管银行应按《托管协议》的约定制作并按时向管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的托管报告。

6、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人：

- (1) 发生托管银行解任事件；
- (2) 托管银行的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- (3) 托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- (4) 托管银行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

7、托管银行应按照《管理办法》、《管理规定》及《托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行结算凭证传真给管理人，托管银行负责保管原件。托管银行应妥善保存《资产买卖协议》以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起十五年。

8、在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管银行应协助管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

9、托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

10、托管人对专项计划资产的保管，并非对托管资产本金或收益的保证或承诺，托管人不承担本托管资产的投资风险；对依照《托管协议》按照管理人指令进行的投资等内容，托管人不承担任何责任；托管人对专项计划资产投资后处于托管人实际控制之外的资产不承担保管责任。

11、按照法律法规规定及专项计划文件约定的其他义务。

四、其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他参与机构，包括原始权益人、资产服务机构、监管银行、法律顾问、会计师事务所、评级机构、房地产估价机构、差额支付承诺人、担保人、登记机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

一、资产支持证券的发行规模

本次专项计划资产支持证券的发行规模为 53.01 亿元，其中优先 A 级资产支持证券的目标发行规模为 25 亿元，优先 B 级资产支持证券的目标发行规模为 25.36 亿元，次级资产支持证券的目标发行规模为 2.65 亿元。

二、资产支持证券的品种

根据不同的风险、收益顺序，本次专项计划的资产支持证券分为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券、次级资产支持证券。原则上优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券、次级资产支持证券的发行规模比例约为 47.16%:47.84%:5%。

本次专项计划存续期内，优先 A 级资产支持证券每年还本付息（还本付息安排详见《标准条款》），优先 B 级每年付息一次，到期一次性还本，次级资产支持证券的本金到期一次性偿还，在存续期满时，次级资产支持证券持有人享有除优先级资产支持证券收益外的全部收益。

本次专项计划的当期优先 B 级资产支持证券的本息支付均在当期优先 A 级资产支持证券的本息支付之后，从而为优先 A 级资产支持证券提供增信。

本次专项计划的次级资产支持证券均由原始权益人益田集团认购。

三、资产支持证券的期限

（一）优先级资产支持证券的产品期限

优先 A、B 级资产支持证券期限均为自专项计划设立日至【2028】年【9】月【30】日，约为 12 年（4+3+3+2 年），设置了专项计划可提前结束机制。具体来看，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。票面利率调整方面，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，如资产支持证券持有人与原始权益人没有就利率调整达成一致，原始权益人选择赎回，则专项计划终止，反之，则专项计划继续存续。

（二）次级资产支持证券的产品期限

自专项计划设立日至法定到期日止（含该日）（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日），但次级资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

四、资产支持证券的预期收益率及付息方式

优先级资产支持证券的预期收益率以簿记建档最终确定的结果为准，优先级产品的付息方式均为每年付息一次。自首个利率调整日（含该日，2020 年 9 月 30 日）起，优先级资产支持证券的预期收益率根据管理人发布的优先级资产支持证券票面利率调整公告确定。

次级资产支持证券不设预期收益率和付息安排。

五、资产支持证券的资信评级

中诚信证评综合原始权益人的风险管控能力、基础资产情况、交易结构、重要参与人的履约能力等信用评级因素，给予优先 A 级资产支持证券的评级为 AA+ 级，给予优先 B 级资产支持证券的评级为 AA 级。

中诚信证评未对次级资产支持证券进行评级。

六、资产支持证券的登记托管

管理人委托登记机构办理资产支持证券的登记托管业务。管理人应与登记机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券的本金及收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

七、资产支持证券的交易场所

在专项计划存续期间，优先级资产支持证券将在深交所综合协议交易平台或证监会认可的其他平台进行转让。优级资产支持证券转让的相关规则和费率遵照深交所和登记机构的相关业务规则进行。

次级资产支持证券持有人在专项计划存续期间不得以转让、质押等方法处置其持有的资产支持证券，除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意。

第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

一、专项计划参与方基本信息

(一) 原始权益人/担保人 1

名称 : 深圳市益田集团股份有限公司
法定代表人 : 吴群力
办公地址 : 深圳市南山区沙河益田假日广场 1-501
联系人 : 资旭
电话 : 0755-86298888
传真 : 0755-86298899

(二) 托管人

名称 : 中国建设银行股份有限公司深圳市分行
法定代表人 : 王业
办公地址 : 广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座
联系人 : 黄琼妍
电话 : 0755-82516849
传真 : 0755-82515739

(三) 计划管理人

名称 : 信达证券股份有限公司
法定代表人 : 张志刚
办公地址 : 北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼
联系人 : 马军立
项目组人员 : 马军立、甘燕鲲、曾伟、张政、陈茜
电话 : 0755-26928935
传真 : 0755-26920634

（四）借款人/物业持有人/差额支付承诺人/资产服务机构

名称：深圳市益田假日广场有限公司
法定代表人：黎志强
办公地址：深圳市南山区益田假日广场 1-301
联系人：卢曙光
电话：0755-86298000
传真：0755-86298000

（五）委贷监管银行/资金监管银行

名称：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行
法定代表人：韩秀珍
办公地址：深圳市福田区福华三路以南海田路以西卓越世纪中心 3、4 号楼二区商业 01 层 L140、L141、L142 号铺
联系人：李佳焕
电话：0755-82330230
传真：0755-82344506

（六）评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司
法定代表人：关敬如
办公地址：上海市西藏南路 760 号安基大厦 21 楼
联系人：刘刚
电话：021-80101716
传真：021-51019030

（七）法律顾问

名称 : 北京市君合律师事务所
负责人 : 肖微
办公地址 : 北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 20 层
联系人 : 汪亚辉
电话 : 010-85191300
传真 : 010-85191350

(八) 会计师事务所

名称 : 北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师 : 张先云
办公地址 : 北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316--1326
联系人 : 于瑞有
电话 : 010-62212990
传真 : 010-62254941

(九) 房地产估价机构

名称 : 深圳市国策房地产土地估价有限公司
法定代表人 : 骆晓红
办公地址 : 深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房
联系人 : 朱晶晶
电话 : 0755-82949642
传真 : 0755-83736913

(十) 现金流预测机构

名称 : 北京国融兴华资产评估有限责任公司
法定代表人 : 赵向阳
办公地址 : 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室

联系人 : 谷峰
电话 : 010-51667811
传真 : 010-82253743

(十一) 担保人 2

姓名 : 吴群力
电话 : 0755-86298888
传真 : 0755-86298888

二、交易结构

(一) 交易结构概述

1、原始权益人、委托贷款银行与益田假日共同签署《委贷协议》，由原始权益人益田集团将货币资金委托给委托贷款银行，原始权益人益田集团享有该委托贷款债权。该委托贷款的贷款总额为 53.01 亿元。

2、委托贷款银行向益田假日发放委托贷款。益田假日标的物业经营收益作为委托贷款的主要还款来源。

3、计划管理人设立深圳益田假日广场资产支持专项计划，以募集资金购买益田集团持有的前述委托贷款债权。资产支持证券投资者认购专项计划，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

4、专项计划设立后，计划管理人根据与益田集团签订的《资产买卖协议》以专项计划资金向益田集团购买其持有的委托贷款债权。交易完成后，专项计划承接益田集团、委贷银行的合同关系，获得委托贷款债权。在贷款期间，委托贷款每年还本付息一次（还本付息安排详见《资产买卖协议》）。

由监管银行根据《资金监管协议》对益田假日在监管银行开立委贷监管账户进行监管，并定期向计划管理人提供委贷监管账户每月的银行流水信息。

(三) 交易相关方所担任的角色和相关权利义务说明

1、资产支持证券投资者

按照专项计划文件约定的流程出资认购资产支持证券，获取收益。

2、原始权益人/担保人 1

出让委托贷款债权并收取相应的对价；就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。

3、管理人

募集专项计划资金并设立、管理专项计划；运用专项计划募集资金购买基础资产；委托托管人托管专项计划资产；召集和主持资产支持证券持有人大会；向资产支持证券持有人分配专项计划的资产收益；依照专项计划文件约定支付相关费用；为专项计划资产进行现金流管理并收取管理费；按照约定向各方披露专项计划相关信息；组织清算小组进行专项计划的终止清算；为专项计划选任并更换托管人、评级机构、会计师事务所等中介机构。

4、借款人/资产服务机构/差额支付承诺人

履行委托贷款的还款义务、基础资产资金归集、基础资产目标物业运营等基础资产服务。根据专项计划文件的约定，借款人就委贷监管账户自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应季度标的物业经营收益预测值的部分承担差额支付义务。

5、监管银行

开立并管理专项计划监管账户，安全保管专项计划监管账户中的资金；监督并办理监管账户向专项计划托管账户的资金划转；协助管理人对借款人进行定期和日常的监督检查。

6、托管人

开立并管理专项计划托管账户；安全保管专项计划托管账户中的资金；监督管理人关于专项计划的现金流管理的资金划转指令；执行资产支持证券收益分配；

收取相应的托管费。

7、评级机构

为专项计划提供信用评级服务并出具信用评级报告。

8、房地产估价机构

为专项计划提供资产估价服务并出具房地产估价报告。

9、律师事务所

为专项计划提供法律服务并出具法律意见书。

10、会计师事务所

作为验资机构，负责对专项计划募集资金及实收情况进行审验，并出具验资报告；作为审计机构，对专项计划各年度运行情况进行审计、出具审计意见，并对专项计划清算报告出具审计意见。

11、现金流预测机构

为专项计划提供现金流预测服务并出具现金流预测报告。

12、担保人 2

就借款人所承担的委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

13、登记机构

资产支持证券持有人账户管理；资产支持证券注册登记；建立并保管资产支持证券持有人名册；资产支持证券交易确认及清算；代理发放资产支持证券收益；收取登记费。

交易相关方的权利和义务详见《计划说明书》第一章及其他专项计划文件。

第四章 专项计划的信用增级方式及相关安排

一、增信方式的种类、主要条款、触发条件及时点

（一）专项计划存续期间物业资产现金流超额覆盖

根据评级机构中诚信证券评估有限公司出具的《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》（以下简称“《评级报告》”），评级机构综合考量了租赁合同约定条款以及物业资产公允价值的历史波动、益田集团的资信状况等因素，对本专项计划存续期间现金流状况分别进行了正常景况和压力景况的测算，认为专项计划存续期间现金流对于优先 A 级资产支持证券本金及预期收益兑付提供超额覆盖：

1、正常景况下：

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；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 至 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。

2、压力测试下：

在优先 A 级收益率上升 30BP 且当益田假日广场运营收入的息税折旧前利润 EBITDA 每年分别下跌 10%、20%以及 21%时，专项计划现金流入对优先 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，专项计划现金流入都能覆盖优先 A 级资产支持证券本息兑付。

（二）委贷偿付保证金

本次专项计划文件约定，原始权益人开立委贷偿付保证金账户，在【委贷监管银行核算日】委贷监管账户内的资金以及当期累计向托管账户划转的资金不足以支付当期应付的委贷本息时，可从该账户中直接扣划以偿还委贷本息。委贷偿

付保证金初始金额 8,000 万元。该账户由原始权益人、管理人和监管银行共同监管。

根据本次专项计划文件约定，在专项计划设立日后三个工作日内，原始权益人应向委贷偿付保证金账户划转 8,000 万元保证金。如发生委贷偿付保证金支付事件，益田集团应在 30 天内补足，如益田集团没有在 30 天内补足，则专项计划提前终止。

（三）益田假日差额支付及益田集团、益田集团实际控制人连带责任保证担保

1、益田假日差额支付、益田集团提供差额支付连带责任保证担保

益田假日出具《差额支付承诺函》，就委贷监管账户自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应季度标的物业经营收益预测值的部分，承担差额支付义务，益田集团与管理人及益田假日签署《差额支付担保协议》，对益田假日的前述差额支付义务承担连带责任担保。在标的物业经营收益差额支付启动事件发生时，计划管理人有权于差额支付通知日向差额支付承诺人发出启动差额支付指令，要求差额支付承诺人按照承诺函的规定将对应季度标的物业经营收益预测值与委贷监管账户实际标的物业经营收益的差额支付至委贷监管账户。在差额支付承诺人履行差额支付义务后，在差额支付承诺人已经履行差额支付义务的范围内，计划管理人不得就该部分要求借款人继续履行。

2、益田集团、益田集团实际控制人提供本息支付连带责任保证担保

益田集团、益田集团实际控制人吴群力先生分别出具《委贷本息担保协议》、《委贷本息支付承诺函》，就借款人所承担的委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。在委贷本息担保责任启动事件发生时，计划管理人有权于【委贷本息担保人通知日】11:00 时前向任一担保人发出《委贷本息担保支付通知书》同时抄送委贷监管银行，担保人应于委贷本息担保人划款日 16:00 时前将《委贷本息担保支付通知书》中载明的资金附言划转至委贷监管账户并通知委贷监管银行及计划管理人。在担保人承担担保责任后，在担保人已经承担担保责任的范围内，计划管理人不得就该部分要求借款人继续履行。

《差额支付承诺函》、《差额支付担保协议》和《委贷本息担保协议》、《委贷本息支付承诺函》将作为《标准条款》的组成部分之一，一旦资产支持证券持有人签署或受让《标准条款》项下权利和义务即视为对承诺函的接受，对差额支付承诺人、担保人和资产支持证券持有人均具有法律约束力。

根据中国人民银行征信中心 2016 年 11 月 11 日吴群力《个人信用报告》（编号：2016111100003355461642），吴群力无贷款逾期、贷记卡逾期和准贷记卡 60 天以上透支等逾期（透支）信息；涉及对外担保本金余额 2,753.33 万元一笔，该笔担保贷款五级分类正常；个人商用房（包括商住两用）贷款已经结清。吴群力个人资信状况良好。

截止 2016 年 6 月末，吴群力持有群伟实业 95.00% 的出资额，该出资额不存在诉讼等争议情况；吴群力持有群伟实业出资额的 70.00% 质押给中国建设银行深圳市分行，担保金额为 2.00 亿元；吴群力持有群伟实业出资额的 20% 质押给深圳市博大装饰工程有限公司，担保金额为 1.50 亿元。截止 2016 年 6 月末，群伟实业持有益田集团 54.30% 的股权，该出资额不存在诉讼等争议及质押情况。

设置益田集团实际控制人吴群力为专项计划提供个人担保的作用是，在出现触发担保增信措施的情况下，专项计划可以通过向吴群力主张担保权利的法律途径，增加了以处置益田集团股权的方式来筹集还款资金的选择。如果只设置益田集团为专项计划提供担保，则在出现触发担保增信措施的情况下，益田集团只能通过自身主动负债、处置资产等方式筹集资金，相对而言，筹集渠道减少，益田集团的整体经营价值也未能充分体现和利用。

（四）底层物业资产抵押

本专项计划的底层物业资产为益田假日广场，根据《委贷协议》的约定，益田假日将深圳益田假日广场抵押给委贷监管银行。根据《委贷协议》及《资产买卖协议》的约定，益田集团和信达证券完成基础资产买卖后，信达证券代表专项计划资产支持证券持有人即享有了《委贷协议》项下委托贷款债权及其附属担保权益，委托贷款的受托人及抵押权人仍为南商银行深圳分行。

根据《资产买卖协议》的约定，专项计划设立后的 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深圳益田假日广场的原有物业抵押注销登记，同时应和益田集团配合以深圳益田假日广场的物业提供并办妥《委贷抵押协议》项下的新的抵押担保。

根据国策评估出具的深国策评字 SZ[2016]110142 号《房地产抵押价值估价报告》，益田假日广场评估值 841,516.01 万元，对优先 A 档资产支持证券本金的覆盖倍数分别为 3.37 倍，是优先级资产支持证券发行规模的 1.67 倍，可为优先级资产支持证券提供有效增信。

（五）益田假日股权质押

为担保《委贷协议》项下益田假日的全部债务，根据计划管理人与益田集团签署的《股权质押合同》的约定，计划管理人应被工商主管部门登记为益田集团持有的益田假日全部权益的唯一质权人，防止益田假日股权因第三方原因被司法、冻结处置导致益田假日广场物业被动处置，造成专项计划利益受损，为专项计划提供有效增信。

（六）证券结构化分层

本次专项计划通过对资产支持证券进行优先/次级的分层结构设计，逐层实现对优先 A 级、B 级资产支持证券的内部信用增级。其中，当期优先级资产支持证券的本息支付均在次级资产支持证券之前，当期优先级 A 档资产支持证券的本息支付均在当期优先 B 档资产支持证券之前。

本次专项计划发行的次级资产支持证券占总体发行规模的比例确定为 5%，从而为优先级资产支持证券在基础资产现金流的基础上提供信用支持；同时，本次专项计划优先级资产支持证券又分为优先 A 级、优先 B 级，优先 A 级发行规模为 25 亿元，优先 B 级为 25.36 亿元，优先 B 级资产支持证券占总体发行规模的比例为 47.84%，从而对优先 A 级资产支持证券提供 39.62% 的信用支持。

二、各种增信方式的触发先后顺序

信用增级措施是指在基础资产现金流不能达到预计目标时有助于保证资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了标的物物业现金流超额覆盖、委贷偿付保证金、益田假日差额支付、益田集团差额支付连带责任担保、担保人连带责任担保、标的物物业资产抵押、益田假日股权质押、证券化结构分层等增信方式。

对于优先级资产支持证券，增信措施触发顺序如下：

(1) 专项计划存续期间现金流对优先级资产支持证券的本金及预期收益的兑付形成了超额覆盖，可以防范一定范围内的租金收入短缺风险；

(2) 益田假日根据监管账户资金余额与当期专项计划年度预期转付额之间的差额进行差额支付，益田集团对益田假日的差额支付承担连带责任担保，益田集团及吴群力先生对益田假日的委贷本息支付义务承担连带责任担保，同时管理人可要求使用委贷偿付保证金账户中的资金支付应付委贷本息缺口，进一步增强了优先级资产支持证券的还款来源；

(3) 标的物物业益田假日广场的抵押安排可使债权人享有对物业资产的抵押权，同时结合益田假日股权质押安排，可使计划管理人在极端情况下通过处置物业及益田假日股权，为优先级资产支持证券的兑付提供偿付来源；

(4) 在分配顺序上，优先 A 级资产支持证券的预期收益及未分配本金优先于优先 B 级资产支持证券的预期收益及未分配本金（如适用）获得偿付，获得了一定内部增信。优先级资产支持证券的本息支付优先于次级资产支持证券，获得了一定内部增信。对于次级资产支持证券，处置基础资产或底层物业资产，并按照交易文件约定的分配顺序进行偿付后，剩余处置收入可为次级资产支持证券投资者偿付提供支持。

三、专项计划的相关安排

(一) 益田假日董事委派

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（以下简称“管理人指定董事”），以确保在专项计划存续期间内，

管理人指定董事可就董事会表决的如下事项享有一票否决权，包括（1）修改公司章程及章程性文件；（2）增加或减少益田假日注册资本；（3）益田假日的解散、清算、分立、收购、兼并及重组或变更益田假日形式；（4）益田假日变更经营范围；（5）益田假日进行任何超过最近一期经审计的净资产的 5% 的境内外投资；（6）每季度累计超过 2,000 万元的支出合同签署；（7）益田假日增加或减少董事会成员的数量，变更董事会的职权；（8）审批益田假日的财务预算方案、财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（9）决定益田假日的贷款、融资（包括但不限于银行融资、信托融资、基金融资等各种形式的融资）事项；（10）决定益田假日为第三方提供保证、抵押、担保或其他可能产生任何或然负债的事项以及要求任一合作方为益田假日的贷款、融资、负债提供保证、抵押或担保的事项。就上述董事委派事宜，益田假日同意相应修改公司章程并办理工商登记手续。在专项计划清算分配完成之前，除非经管理人事先书面通知，益田集团不得撤换管理人指定董事；如管理人指定董事的任期届满，益田集团应按照届时有效的益田假日公司章程的规定继续委派管理人届时指定的人士作为管理人指定董事。

综上，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，为专项计划提供了有效的增信。

（二）评级下调增信安排

1、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，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。

(1) 如益田集团选择赎回委托贷款债权，则益田集团应在向管理人发出通知时，明确告知委贷赎回日，除非经管理人书面同意，赎回日期不得迟于评级下调公告日后第 60 个工作日或 2028 年 9 月 30 日（以在前者为准），益田集团应在赎回日前第 10 个工作日（含该日），将其在《委贷协议》项下尚未清偿的全部委托贷款本息余额足额支付至专项计划账户。

(2) 如益田集团选择票面利率调整，益田集团应与管理人协商确定是否、以及如何调整资产支持证券的票面利率，并在通知中明确告知资产支持证券的票面利率的调整结果。

(3) 如益田集团选择支付保证金，则益田集团应在评级下调公告日后第 30 个工作日之前，将保证金支付至专项计划账户，并计入保证金子账户。保证金应等额于评级下调公告日后下一兑付日优先 A 级、优先 B 级资产支持证券的本息和。

在评级下调事件解除之前的任一时点上，益田集团有义务向专项计划支付、并维持保证金的余额不低于下一个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。如因任何事件导致保证金款项余额低于届时适用的目标金额的，益田集团应在前述事件发生后 30 个工作日内将前述差额部分足额支付至专项计划账户。

此外，如益田集团未能按照约定将保证金款项按时、足额支付予专项计划，则益田集团除应继续支付相应资金外，每逾期支付一日，还应按照其应付未付款项金额万分之五的标准向专项计划账户支付违约金，直至益田集团将相关款项全部支付完毕为止。

2、发生评级下调事件时，资产支持证券持有人有权选择回售，并须于回售登记期完成回售申报。

综上，在发生评级下调情形时，益田集团可根据市场环境和自身需要，与管理人协商，选择上述安排的任意一项，从而有效降低评级下调可能对资产支持证券的价值带来的负面影响。

（三）底层物业资产估值大幅下降增信安排

根据标准条款的规定，如底层物业资产估值出现大幅下降，专项计划提前终止。具体安排是在专项计划存续期内，评估机构每年对底层物业资产出具评估报告，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。

（四）自然季度内归集的现金流净额低于预测值的增信安排

在专项计划存续期内，连续两次出现现金流净额低于对应的季度 EBITDA 预测值的 85%的情况；分别在以下期间（自专项计划成立日（含该日）起至 2020 年 9 月 30 日期间；2020 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间；2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日期间；2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日期间）累计三次出现现金流净额低于对应的季度 EBITDA 预测值的 85%的情况，例如：在 2020 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间累计三次出现现金流净额低于对应的季度 EBITDA 预测值的 85%的情况。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

一、原始权益人/担保人 1 情况

公司名称：深圳市益田集团股份有限公司

住所：深圳市南山区沙河街道益田假日广场 1-501

法定代表人：吴群力

注册资本：人民币 65,000 万元

成立日期：1996 年 2 月 15 日

所属行业：房地产业

经营范围：高速公路的投资；酒店、商场投资；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

（一）益田集团历史沿革

益田集团于 1996 年 2 月 15 日经深圳市工商行政管理局批准设立，注册资本 1,000.00 万元人民币。公司股东深圳市群伟实业发展有限公司持股 80%，深圳赛格高技术投资股份有限公司持股 20%。公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
深圳市群伟实业发展有限公司	800.00	80%
深圳赛格高技术投资股份有限公司	200.00	20%
合计	1,000.00	100%

1998 年，经公司股东会决议，同意公司股东深圳赛格高技术投资股份有限公司将其全部股权转让给深圳市博大装饰工程有限公司。经公司股东会审议通过，股东对公司进行增资，增资后的注册资本为 2,000.00 万元。本次变更完成后，深圳市群伟实业发展有限公司持有公司出资额 1,600.00 万元，占比 80%；深圳市博大装饰工程有限公司持有公司出资额 400.00 万元，占比 20%。公司董事会成员由蔡越成、郭东风、李化、刘浦、吴群力、郑金木变更为吴群力、陈旭、刘浦、

王占林、沈时木。本次变更后，公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
深圳市群伟实业发展有限公司	1,600.00	80%
深圳市博大装饰工程有限公司持有公司	400.00	20%
合计	2,000.00	100%

1999年3月，益田集团登记地址由深圳市福田区深南中路电子科技大厦1702变更为深圳市福田区滨河路联合广场B座501室。注册号由19241575-2变更为4403011017773。

2001年9月，益田集团股东深圳市博大装饰工程有限公司将其全部股权、股东深圳市群伟实业发展有限公司将其29%的股权分别转让给自然人蔡越成、深圳市奥林威实业有限公司、深圳市金柏益实业有限公司和吉林保力实业有限公司。同月，经公司股东会决议，益田集团董事会成员由吴群力、陈旭、刘浦、王占林、沈时木变更为吴群力、陈旭、刘浦、王占林、崔士威、王军、黎志强。本次变更后，公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
深圳市群伟实业发展有限公司	1,020.00	51%
吉林保力实业有限公司	460.00	23%
深圳市奥林威实业有限公司	220.00	11%
深圳市金柏益实业有限公司	220.00	11%
蔡越成	80.00	4%
合计	2,000.00	100%

2001年11月，经公司股东会决议，公司企业类型由有限责任公司整体变更为股份有限公司，公司名称变更为深圳市益田房地产股份有限公司，经营期限55年，注册资本增加至11,359.00万元。公司股权结构没有发生变化。

2004年7月，经益田集团股东会决议，益田集团名称变更为深圳市益田房地产集团股份有限公司。益田集团董事会成员由吴群力、陈旭、刘浦、王占林、崔士威、王军、黎志强变更为吴群力、陈旭、刘浦、王占林、张玉意、初晓辉、黎志强。

2004年10月，益田集团将经营范围变更为：在合法取得土地使用权范围内

从事房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

2007年4月，公司董事会成员变更为吴群力、陈旭、刘浦、王占林、姚娜、初晓辉、黎志强。

2007年8月，经公司股东会审议通过，公司股东进行增资，其中公司个人股东蔡越成不增资，增资后的注册资本为65,000万元，全为实收资本。本次变更完成后，深圳市群伟实业发展有限公司出资额35295.64万元，占比54.3010%；深圳市金柏益实业有限公司出资额7150.00万元，占比11%；深圳市奥林威实业有限公司出资额7150.00万元，占比11%；吉林保力实业有限公司出资额14950.00万元，占比23%；蔡越成出资额454.36万元，占比0.6990%。公司注册号变更为440301102820690。公司经营范围变更为：高速公路的投资；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。本次变更后，公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
深圳市群伟实业发展有限公司	35,295.64	54.3010%
吉林保力实业有限公司	14950.00	23.0000%
深圳市奥林威实业有限公司	7150.00	11.0000%
深圳市金柏益实业有限公司	7150.00	11.0000%
蔡越成	454.36	0.6990%
合计	65,000.00	100.0000%

2007年12月，经公司股东会决议，公司名称变更为深圳市益田集团股份有限公司；经营范围变更为：高速公路的投资；酒店、商场投资；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；

2009年4月，公司住所变更为：深圳市南山区沙河益田假日广场1-501。

2012年8月，公司股东深圳市金柏益实业有限公司将其全部股权转让给深圳市兴恒发投资有限公司。

目前，公司股权结构如下：

单位：万元、%

出资人名称	出资金额	股权比例
深圳市群伟实业发展有限公司	35,295.64	54.30
吉林保力实业有限公司	14,950.00	23.00
深圳市兴恒发投资有限公司	7,150.00	11.00
深圳市奥林威实业有限公司	7,150.00	11.00
蔡越成	454.36	0.70
合计	65,000.00	100.00

（二）益田集团股权结构情况

1、益田集团股东情况

截至 2016 年 6 月末，益田集团控股股东为深圳市群伟实业发展有限公司，持有益田集团 54.30% 股权。益田集团股东及出资情况如下：

截至 2016 年 6 月末益田集团股东及出资情况

单位：万元、%

出资人名称	出资金额	股权比例
深圳市群伟实业发展有限公司	35,295.64	54.30
吉林保力实业有限公司	14,950.00	23.00
深圳市兴恒发投资有限公司	7,150.00	11.00
深圳市奥林威实业有限公司	7,150.00	11.00
蔡越成	454.36	0.70
合计	65,000.00	100.00

截至 2016 年 6 月末，益田集团股东的基本情况如下：

截至 2016 年 6 月末益田集团股东基本情况

出资人名称	股东	经营范围	母公司层面的主要财务数据
深圳市群伟实业发展有限公司	吴群力 95%，陈旭 5%	国内商业、物资供销业（不含专营专卖和专控商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产信息咨询	总资产 17.76 亿元，净资产 10.46 亿元，净利润 2.56 亿元

吉林保力实业有限公司	陈旭 70%，陈静 24%，王军 3%，赵文昌 3%	建筑材料、钢材、水泥、塑钢窗、防水材料购销	无实际经营业务
深圳市兴恒发投资有限公司	谢奇威 90%，陈俊钊 10%	投资兴办实业；投资咨询、经济信息咨询、企业管理咨询；国内贸易；企业形象策划、文化活动策划	无实际经营业务
深圳市奥林威实业有限公司	王占林 50%，黎志强 等 10 人 46.36%，吴群力 3.64%	兴办实业；国内商业、物资供销业	无实际经营业务
蔡越成	-	-	-

2、益田集团股权结构图



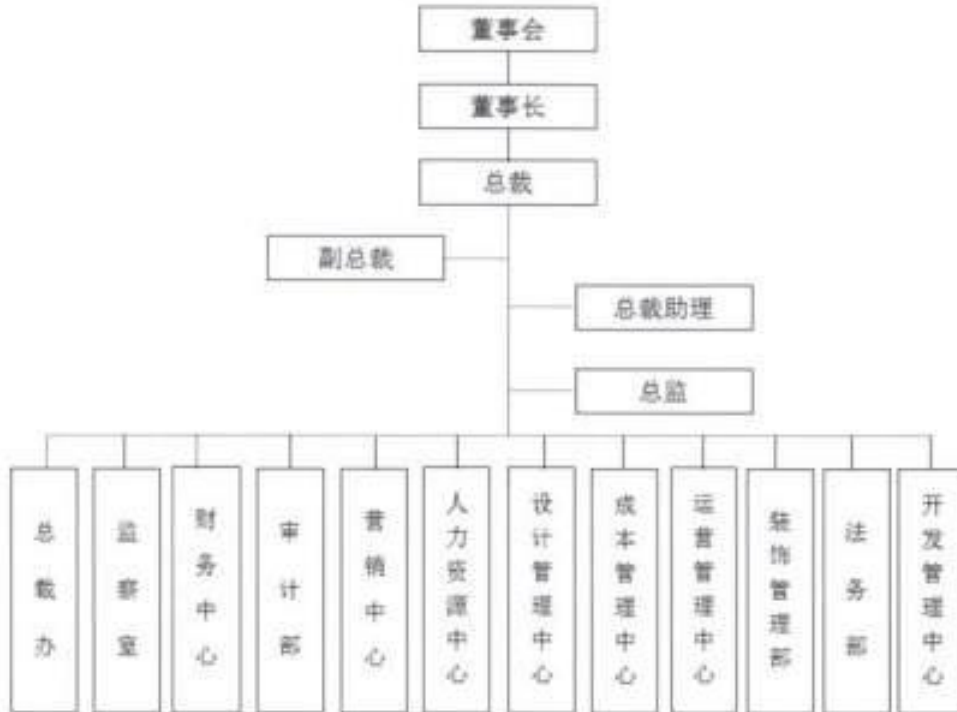
3、益田集团实际控制人基本情况

益田集团的实际控制人为自然人吴群力，男，56岁，本科学历。1982年至1984年在东北师范大学任教。1985年至1992年任深圳大学教师。1993年至1996年，创办深圳市群伟实业发展有限公司，并任总经理。1996年至今，创建深圳市益田房地产开发有限公司，改制深圳市益田集团股份有限公司，历任总经理、总裁、董事长。现任深圳市群伟实业发展有限公司、深圳市奥林威实业有限公司董事、益田集团董事长、总经理。吴群力先生拥有香港永久性居民身份。

吴群力先生持有益田集团控股股东深圳市群伟实业发展有限公司 95.00%的出资额共计 1,710.00 万元，该出资额不存在诉讼等争议情况。截至 2016 年 6 月末，吴群力将其持有的深圳市群伟实业发展有限公司出资额的 70%质押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行；将其持有的深圳市群伟实业发展有限公司出资额的 20%质押给深圳市博大装饰工程有限公司。

（三）益田集团组织结构

1、组织结构



根据自身经营管理需要，益田集团下设总裁办、监察室、财务中心、审计部、营销中心、人力资源中心、设计管理中心、成本管理中心、运营管理中心、装饰管理部、法务部和开发管理中心等职能部门，有助于益田集团生产经营活动的正常进行。益田集团根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合益田集团业务具体情况，在房地产开发建设管理、资金财务、投资管理、对外担保等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖益田集团经营管理的主要环节。

房地产开发建设管理方面，益田集团分别在成本管理、运营管理和营销管理等方面制订了众多规定和实施细则。成本管理方面，益田集团制定目标成本，对各项目进行动态成本分析，通过设计变更及现场签证、总包施工图预算、工程结算等管理动作，加强成本控制能力；运营管理方面，益田集团对工程管理策划、工期管理、工程流程管理和工程质量管理等内容作出了详细规定，确保工程质量、工期满足合同及规定的要求；营销管理方面，益田集团对各级营销人员职责、销

售现场管理、客户关系维护、营销业绩考察等内容作出规定，提升益田集团营销效率和质量。

资金财务方面，益田集团制定了《预算编制与审核指南》、《资金管理制度》、《税务管理实施细则》、《销售回款指南》等制度规范，规定了预算编制的方法及依据、预算审核的流程和分工、资金使用的审批权限、审批流程、资金支付流程、采购及销售中的涉税行为管理、一线各级员工销售回款的操作流程和工作要点等内容，保障了益田集团资金使用和财务管理工作的顺利运行。

投资管理方面，益田集团建立有健全、完善的投资项目监督管理体系，益田集团设立投资决策委员会，主要负责益田集团房地产拓展项目可研报告并作出决策；审议益田集团拟启动项目报告并进行决策；对房地产项目合作、转让、收购进行决策；议益田集团房地产项目中长期开发计划并作出决策。在投资开发过程中，益田集团各相关机构分工明确，公司开发部、营销中心、设计研发中心、运营管理部等部门负责提供市场、宗地、项目开发节奏等相关信息。

对外担保方面，益田集团制定了贷款及担保程序，明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。益田集团对外担保实行统一管理，未经益田集团董事会或股东大会批准，益田集团、子公司及其分支机构不得对外提供担保，并不得相互提供担保。

总体看，益田集团管理运作规范，内控制度健全，管理体制能够较好地满足企业经营发展需要。

益田集团现有董事、监事、高级管理人员等共 17 人。益田集团高管均有丰富的行业经验和管理经验，对行业的整体状况和公司的运营发展较为了解。

益田集团董事长吴群力先生，简历详见本章之“一、原始权益人/差额支付承诺人情况”之“（二）益田集团股权结构情况”之“3、实际控制人基本情况”

益田集团总裁黎志强先生，现年 52 岁，工程师职称，硕士研究生学历。1989~2001 年担任深圳中达集团股份公司总裁，2001 年至今任公司总裁。

截至 2016 年 6 月底，益田集团在职员工 1,550 人，从岗位分布来看，营销人员 146 人，占员工总数的 9.42%；财务人员 84 人，占员工总数的 5.42%；管理人员 94 人，占员工总数的 6.06%；物业人员 702 人，占员工总数的 45.29%；行政人员 94 人，占员工总数的 6.06%；其他 430 人，占员工总数的 27.74%；从文化程度看，大学本科及以上学历 717 人，占员工总数的 46.26%；大学专科学历 332 人，占员工总数的 21.42%；大专及以下学历 501 人，占员工总数的 32.32%。

2、重要权益投资情况

(1) 控股子公司概况

截至 2016 年 6 月末，益田集团纳入合并范围子公司共计 29 家。纳入合并范围子公司具体情况如下：

截至 2016 年 6 月末纳入合并范围子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	直接及间接控股比例	表决权比例
1	深圳市益田假日广场有限公司	物业管理	15,000.00	100.00	100.00
2	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	房地产开发	5,000.00	60.00	80.00
3	深圳市益田酒店管理有限公司	酒店管理	5,000.00	100.00	100.00
4	深圳市益田商业股份有限公司	国内贸易	3,000.00	66.00	66.00
5	北京中合益田置业有限公司	房地产开发	2,860.00	90.00	90.00
6	北京亿来置业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00
7	深圳市瑞沃亿来房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
8	深圳市益田产业园开发有限公司	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00
9	深圳市益田置业有限公司	项目投资	1,000.00	60.00	60.00
10	长春奥林柏益房地产有限公司	房地产开发	1,000.00	0.00	100.00
11	北京益田影人酒店管理有限公司	酒店管理	680.00	100.00	100.00
12	深圳市益田广告有限公司	广告业务	100.00	91.80	91.80
13	深圳市益田商业管理有限公司	投资咨询	100.00	100.00	100.00
14	深圳市益田城市更新开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00	100.00
15	东北师大附属益田小学	教育	100.00	70.00	70.00
16	深圳前海益田金融控股有限公司	投资、管理	30,000.00	100.00	100.00
17	深圳前海益田股权投资基金管理有限公司	投资、管理	30,000.00	100.00	100.00

18	深圳前海益日昇互联网金融服务有限公司	投资咨询、管理	30,000.00	100.00	100.00
19	深圳市益田深惠投资有限公司	房地产投资、开发	25,000.00	100.00	100.00
20	深圳市益田世达投资管理有限公司	房地产投资、开发	5,000.00	51.00	51.00
21	北京金益田商业管理有限公司	企业管理	1,550.00	100.00	100.00
22	长春益田置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
23	长春硅谷新城企业运营管理有限公司	产业园区运营管理	1,000.00	100.00	100.00
24	广西阳朔县益田置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
25	惠州市益田置业有限公司	房地产开发	1,000.00	80.00	80.00
26	深圳市益田深沪投资有限公司	房地产投资、开发	1,000.00	100.00	100.00
27	上海录润置业有限公司	房地产开发	86,000.00	100.00	100.00
28	深圳市益田影视文化传媒有限公司	影视传媒	3,000.00	100.00	100.00
29	深圳市益日昇投资有限公司	房地产投资	1,000.00	100.00	100.00

注：长春奥林柏益房地产有限公司由益田集团决定设立，益田集团安排其高级管理人员另行设立公司，代益田集团持有其股份，长春奥林柏益房地产有限公司的经营资金由益田集团统一安排，经营政策由益田集团统一制定，一切权益及风险均由益田集团实质享有和承担，故益田集团对长春奥林柏益房地产有限公司达成控制，纳入合并范围。

(2) 益田集团直接及间接控股的主要公司基本情况如下：

1) 深圳市益田假日广场有限公司

详见本章之“五、物业持有人、资产服务机构情况”

2) 东莞市益田奥城房地产投资有限公司

东莞市益田奥城房地产投资有限公司成立于2007年7月6日，法定代表人为姚娜，截至2016年6月末注册资本5,000.00万元，益田集团持股比例为60%。主要经营范围为：房地产投资、房地产开发、教育投资；实业投资；批发业、零售业；餐饮业；物业管理；自由物业租赁；投资信息咨询，广告策划；市场营销策划及相关商务代理服务；寄存服务；停车场服务；会议服务；游艺娱乐，餐饮服务，旅业，游泳池，健身室（另设分支机构经营）。

截至2016年6月末，东莞市益田奥城房地产投资有限公司总资产401,732.51万元，所有者权益148,108.05万元；2015年实现营业收入161,859.46万元，净

利润 26,496.29 万元。

3) 深圳市益田酒店管理有限公司

深圳市益田酒店管理有限公司成立于 2008 年 1 月 21 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 5,000 万元，益田集团持股比例为 100.00%，法定代表人为初晓辉。经营范围：酒店管理。

截至 2015 年末，深圳市益田酒店管理有限公司总资产 310,872 万元，所有者权益 157,768 万元；2015 年实现营业收入 9,616 万元，净利润 19,047 万元。

4) 深圳市益田商业股份有限公司

深圳市益田商业股份有限公司成立于 2011 年 4 月 21 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 3,000 万元，益田集团持股比例为 70.00%，法定代表人为黎志强。经营范围：国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资咨询，餐饮管理（不含餐饮及其它限制项目）。

截至 2015 年末，深圳市益田商业股份有限公司总资产 4,715.50 万元，所有者权益 2,831.71 万元；2015 年实现营业收入 1,987.38 万元，净利润 275.23 万元。

5) 北京中合益田置业有限公司

北京中合益田置业有限公司成立于 2002 年 6 月 11 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 2,860 万元，益田集团持股比例为 90.00%，法定代表人为刘浦。经营范围：房地产开发；物业管理；企业管理；销售自行开发的商品房、机械设备、日用品、服装鞋帽、文化用品、工艺品；机动车公共停车场服务；电脑打字；复印；会议服务；承办展览展示活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2015 年末，北京中合益田置业有限公司总资产 43,310.46 万元，所有者权益-584.80 万元；2014 年实现营业收入 0 万元，净利润-103.61 万元。该公司所

所有者权益为负的原因是长期无营业收入，但存在成本，造成持续亏损。

6) 北京亿来置业有限公司

北京亿来置业有限公司成立于 2007 年 10 月 15 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 2,000 万元，益田集团持股比例为 100.00%，法定代表人为刘浦。经营范围：以下限分支机构经营：住宿；餐饮服务；歌舞娱乐；美容美发；游泳场馆；洗衣服务；销售预包装食品；零售烟；房地产开发、商品房销售；物业管理；酒店管理；出租自有酒店用房（不含住宿等许可经营项目）；出租商业用房；以下限分支机构经营：器械健身；打字复印；会议服务；承办展览展示活动；销售日用品、服装鞋帽、文化用品、工艺品；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2015 年末，北京亿来置业有限公司总资产 110,182.96 万元，所有者权益 35,268.39 万元；2015 年实现营业收入 34,992.17 万元，净利润 6,576.91 万元。

7) 深圳市瑞沃亿来房地产开发有限公司

深圳市瑞沃亿来房地产开发有限公司成立于 2002 年 4 月 5 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 1,000.00 万元，益田集团持股比例为 100.00%，法定代表人为黎志强，经营范围为：在深圳市南山区 T308-0068 地块从事房地产开发经营业务。

截至 2015 年末，深圳市瑞沃亿来房地产开发有限公司总资产 13,594.22 万元，所有者权益 3,384.90 万元；2015 年实现营业收入 0 万元，净利润 541.57 万元。

8) 深圳市益田产业园开发有限公司

深圳市益田产业园开发有限公司成立于 2013 年 1 月 11 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 1,000.00 万元，益田集团持股比例为 70.00%，法定代表人为姚娜，经营范围为：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

截至 2015 年末，深圳市益田产业园开发有限公司总资产 9,333.12 万元，所

所有者权益 892.99 万元；2015 年实现营业收入 172.96 万元，净利润-92.52 万元。

9) 深圳市益田置业有限公司

深圳市益田置业有限公司成立于 2010 年 4 月 7 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 1,000.00 万元，益田集团控股比例为 60.00%，法定代表人为吴群力，经营范围为：项目投资（具体项目另行申报）；物业管理；房地产信息咨询。

截至 2015 年末，深圳市益田置业有限公司总资产 198,427.24 万元，所有者权益 782.54 万元；2015 年实现营业收入 0 万元，净利润-144.57 万元。

10) 长春奥林柏益房地产有限公司

长春奥林柏益房地产有限公司成立于 2007 年 2 月 27 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人为王占林，经营范围为房地产开发经营。

截至 2015 年末，长春奥林柏益房地产有限公司总资产 95,098.01 万元，所有者权益 34,520.77 万元；2015 年实现营业收入 66,652.60 万元，净利润 15,102.28 万元。

11) 上海录润置业有限公司

上海录润置业有限公司成立于 2003 年 02 月 10 日，截至 2016 年 6 月末注册资本为 86,000.00 万元，法定代表人为秦刚，深圳市益田深沪投资有限公司持有上海录润置业有限公司 100% 股权。经营范围为房地产开发，物业管理及咨询，投资管理；建筑材料，建筑装潢材料，钢材，通信设备，日用百货，礼品，化工原料及产品（除危险品）销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

截至 2016 年 6 月末，上海录润置业有限公司总资产 136,010.41 万元，所有者权益-3,632.26 万元；2015 年度实现营业收入 0 万元，净利润-3,726.35 万元。

上海录润置业有限公司负责建设运营上海新江湾项目，该项目总建筑面积 18 万平方米，其中地上面积 11.01 万平方米，包括办公建筑面积 2.46 万平方米、

商业建筑面积 8.13 万平方米，预计总投资为 40.13 亿元，目前项目已进行前期桩基工程，截至 2016 年 6 月末完成投资 18.07 亿元，预计于 2019 年 6 月完工。项目竣工后，益田集团拟自行持有，作为益田集团租赁物业的重要组成部分，实现长期可持续收益。

(3) 重要的合营或联营企业概况

截至 2016 年 6 月末益田集团主要合营或联营企业情况

单位：万元、%

名称	业务性质	持股比例	表决权	会计处理	2015 年度/末			
					总资产	净资产	营业收入	净利润
长春吉实益田置业有限公司	房地产	50.00	50.00	权益法	78,015.98	25,079.09	46,960.58	5,244.89
长春吉实亿来房地产开发有限公司	房地产	50.00	50.00	权益法	138,553.73	-24,540.18	20,331.91	-3,594.87
长春吉实益田酒店管理有限公司	酒店管理	50.00	50.00	权益法	122,486.35	1,963.66	10,009.95	-4,511.13
长春力保房地产开发有限公司	房地产	50.00	50.00	权益法	20029.38	-4.09	0	-147.24

(四) 治理结构及相关机构运行状况

益田集团根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，确立了董事会、监事会和经营管理层的职责分工，建立了包括董事会议事规则、财务管理、成本管理、风险控制管理、行政管理、品牌管理、人力资源管理、设计管理、投资拓展与开发报建管理、信息化管理、营销管理、运营管理在内的 12 大类，近 200 项细则。形成了完善的公司治理架构和公司治理制度，建立了健全的决策机制和内部控制及监督机制。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

1、治理结构

(1) 股东大会

益田集团设立股东大会。股东大会由全体股东组成，股东大会是公司的最高权力机构。股东大会行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- 2) 选举和更换董事, 决定有关董事的报酬事项;
- 3) 选举和更换由股东代表出任的监事, 决定有关监事的报酬事项;
- 4) 审议批准董事会的报告;
- 5) 审议批准监事会或监事的报告;
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案, 决算方案;
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 9) 对发行公司债券作出决定;
- 10) 对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算等事项作出决定;
- 11) 制定和修改公司章程。

(2) 董事会

益田集团设立董事会, 董事会成员共七人, 其中: 董事长一人。董事由各股东委派。董事会对股东大会负责, 行使下列职权:

- 1) 负责召集股东大会, 并向股东大会报告工作;
- 2) 执行股东大会的决定;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订增加或者减少注册资本方案;
- 7) 拟定公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案;

8) 决定公司内部管理机构的设置;

9) 聘任或者解聘公司经理, 根据经理提名, 聘任或者解聘公司副经理, 财务负责人, 其他部门负责任等, 决定其报酬事项;

10) 制定公司的基本管理制度。

(3) 监事会

益田集团设立监事会, 监事三名, 由股东大会推选, 任期三年。监事行使下列职权:

1) 稽查公司财务;

2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;

3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时, 要求董事和经理予以纠正;

4) 提议召开临时股东大会, 列席董事会会议。

(4) 经理层

益田集团经理由董事会聘任或者解聘, 任期三年。经理对董事会负责, 行使下列职权:

1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东或者董事会决议;

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3) 拟定公司内部管理机构设置方案;

4) 拟定公司的基本管理制度;

5) 制定公司的具体规章;

6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;

8) 公司章程和股东授予的其他职权。

2、董事会、监事会依法运作情况

报告期内，益田集团能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开董事会、监事会。董事会、监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程等公司内部规章的规定。

(五) 主营业务情况

1、主营业务情况

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。经过 20 年的积累，益田集团已经发展成为以商业地产和住宅地产开发为核心业务，员工人数逾 1500 人，总资产规模逾 200 亿元人民币的大型集团股份制公司。

作为一家布局全国的复合型房地产开发企业，益田集团 20 年来以运营城市的眼光整合国际智慧，创新开发模式，分别以深圳、上海、北京、长春为中心，完成华南、华东、华北、东北等区域的全国性战略布局，并贡献了众多“益田系”精品项目。凭借精品购物中心、酒店、住宅等一系列拥有巨大市场影响力的大型城市建筑综合体项目，通过商业运营、产业开发、文化整合，形成并驾齐驱的三引擎驱动模式，坚持“铸树精品、创新无限”的经营理念，益田集团正在实现“品质生活引领者”的战略目标。

目前，益田集团已经成功的由单一从事住宅开发的区域型地产企业转变为一个拥有跨区域品牌的复合型地产开发企业。

2、行业情况

(1) 商业物业开发经营行业状况

2015 年，全国房地产开发投资同比增长 1.0%，增速持续下滑至 2014 年来最低水平。全国商业营业用房投资增速和新开工面积与去年同期相比都有大幅下降。

商业/办公用地成交量跌价涨，开发商回归一线城市趋势明显，2015 年全国

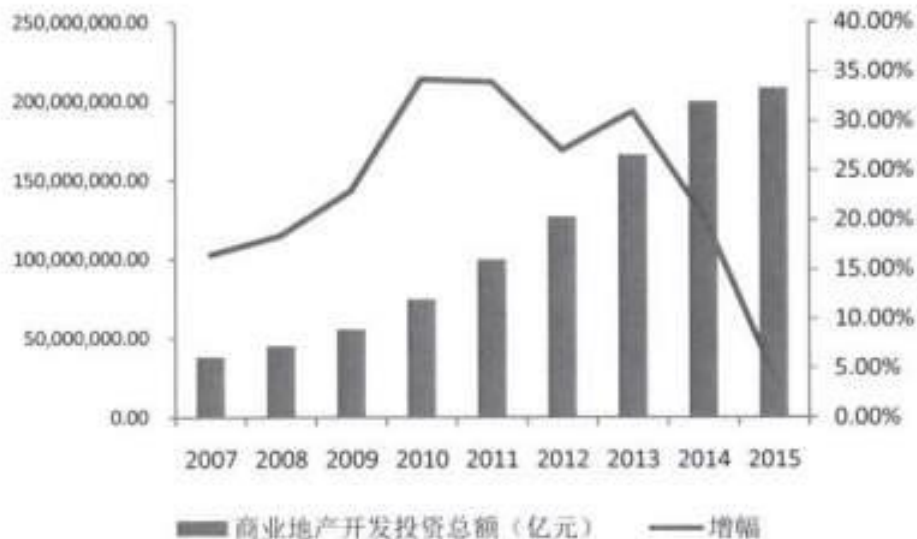
商业/办公土地成交量涨价跌。三四线城市商业/办公用地成交量同比增长上升，拉动全国成交量小幅回升。一、二线城市商业/办公土地成交量有所下降。一线城市商业/办公用地成交楼面地价同比大幅上涨，开发商回归一线城市趋势明显。

全国商业房地产开发投资情况

项目	2016年1-8月	2015年	2014年	2013年
房地产开发投资（亿元）	64,387	95,979	95,036	86,013
商业地产开发投资（亿元）	14,040	20,817	19,987	16,597
商业地产投资所占比例（%）	21.81	21.69	21.03	19.30

资料来源：国家统计局

全国商业地产开发投资累计完成额及同比增幅走势



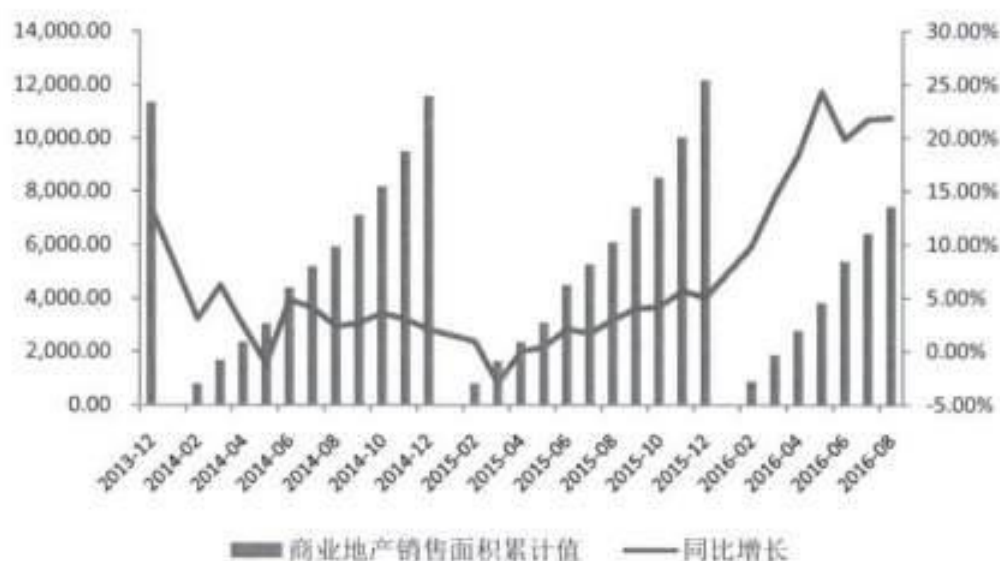
资料来源：国家统计局、Wind 资讯

商业房地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在 2008 年金融危机之前，商业房地产的销售面积和金额处于快速增长期；2009 年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。2013 年，全国商业商品房销售面积和销售金额分别达到 11,352 万平方米和 12,027 亿元，分别同比上涨 13.4%和 23.1%。

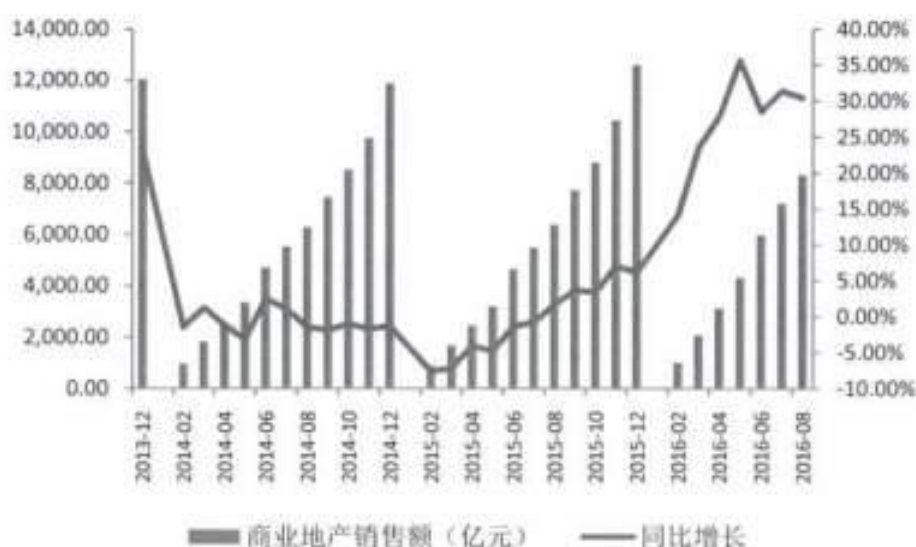
2014 年以来，国内外宏观经济形势较为复杂。受此影响，2014 年商业商品

房销售面积和销售金额分别为 11,582.38 万平方米和 11,873.55 亿元，分别同比上涨 2.02%和下降 1.28%。2015 年全国商业地产销售面积和销售金额分别为 12,164.20 万平方米和 12,606.49 亿元，分别同比上涨 5.02%和 6.17%，2016 年 1-8 月全国商业地产销售面积和销售金额分别为 7,428.58 万平方米和 8,331.03 亿元，分别同比上涨 21.86%和 30.44%，增幅较大。

全国商业地产累计销售面积及同比增幅走势



全国商业地产累计销售金额及同比增幅走势



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

值得关注的是，在通胀压力越来越大的预期下，商业物业投资价值再次提升，投资需求开始积极转向商业物业市场。以北京为例，2011年至2014年，北京的写字楼市场需求旺盛，来自国内外的企业办公需求大大推动了中心城区高档办公物业交易的活跃程度租金呈现连续三年上升趋势。

（2）房地产行业状况

改革开放以来，我国经济获得了强劲增长，我国名义国内生产总值由2007年的人民币265,810亿元增长至2014年的人民币636,463亿元，复合年增长率13.28%。经济增长的同时，中国城镇化进程快速推进。根据中国国际经济交流中心预测，2020年前我国城镇化率将达到57%，并将于2030年底达到70%。同时随着国家经济发展，城市居民的财富也迅速增长，中国城市居民人均可支配收入从2007年的人民币13,786元增长至2014年的28,844元，复合年增长率11.12%。

伴随着城镇化的快速发展和人均可支配收入的增长，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资总额从2007年的25,290亿元增长至2014年的95,036亿元，复合年增长率20.82%。开发中及竣工建筑面积亦大幅增长。已售建筑面积由2007年的774百万平方米增加至2014年的1,207百万平方米，复合年增长率6.54%。2014年全国商品房销售额达76,292亿元，其中住宅62,396亿元，办公楼2,944亿元，商业营业用房8,906亿元。2015年全年房地产开发投资95979亿元，比上年增长1.0%。其中，住宅投资64595亿元，增长0.4%；办公楼投资6210亿元，增长10.1%；商业营业用房投资14607亿元，增长1.8%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进

程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升,我国房地产行业仍有较大的发展空间。

(3) 行业发展趋势

①持续增长,增速放缓

展望未来,我国房地产业将告别二十多年的繁荣期,进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2014年全国房地产开发投资额为9.50万亿元,同比增长10.5%,低于2013年19.79%的同比增长率,更显著低于2000年到2011年繁荣期的水平(平均25.69%左右)。从2012年开始,由于供给已经超越了潜在的需求,过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。在目前的供求格局下,预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

②行业集中度逐步提高

如前所述,我国目前房地产正处于结构性转变的时期,行业内并购重组正在宏观调控下加速,未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。由于大型房地产开发商拥有广泛优质的客户基础与社会资源,在供应链谈判中享有较大议价权和批量采购折扣,并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额,因此,预计未来3至5年,强者恒强的竞争格局将进一步提升行业集中度。

③商业地产增加

近年来,作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域,国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略,商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下,商业地产投资价值逐渐显现。目前,二三线城市商业地产总供应及无效供应的不断增加导致风险相对较大,但在一线城市,成熟商圈的核心物业,风险相对较小。

④商业地产向体验型加速

商业地产运营管理的核心是通过对消费行为和消费习惯的研究，将松散的经营商户和多元化的消费需求融合统一，形成独具特色的业态组合、品牌组合、销售模式和服务模式。这就要求商业地产企业对旗下物业拥有较大的控制权。而目前由于受融资渠道的限制，大多数商业地产还是依靠租售结合、以售养租的模式保证现金流并进行相应的运营管理。但从欧美、日本及我国香港等地的商业地产的经验来看，自持物业的商业地产盈利模式将逐渐成为中国商业地产商的主流选择。

⑤直接融资比重上升

2014年国内房地产投资增速继续放缓，房地产行业融资规模增速有所下降；同时国内贷款在房地产资金来源中的比例继续保持小幅下降，房地产直接融资比例显著提升；在国内货币政策相对宽松和金融创新的推进下，“房地产+金融”将成为房地产业来发展的重要趋势。在房地产发展的新形势下，“房地产+金融”推动房地产投资再上新台阶，房地产信托、房地产基金为房地产投资增加活力，也是未来房地产金融创新的发展方向。

（4）行业政策

国家“十二五”规划明确要求改善房地产市场调控。2011-2013年，房地产调控基本遵循“十二五”规划的相关要求，无论是大规模限购实施，还是2013年房价涨幅控制目标，均反映出当时政府促进房价合理回归的诉求。2014年开始政府对待房地产行业的态度有了明显的变化，分类调控逐步取代了过往“一刀切”的政策方式，大部分城市逐步放开限购，同时在经济下行压力增大，房地产行业库存持续积累的背景下，“930”新政、“330”新政先后出台，行业政策环境有了大幅好转。

2015年8月，地方积极出台房地产行业支持政策。其中上海针对高端人才出台定向微调住房限购政策，而浙江省则出台房地产行业新政，主要从合理控制供给和鼓励住房需求两个方面促进房地产市场量价平稳运行。此外，其他地区地

方也继续宽松调整，主要涉及财税补助、取消限价、调整普通住房标准等多个方面。

中国人民银行在 2015 年 8 月的例会以及第二季度货币政策执行报告中指出下半年会坚持稳健的货币政策取向，侧面反应了货币流动性存在进一步宽松的预期和空间。地方层面上，地方公积金政策进一步调整，调整范围涉及提高贷款额度、月缴存额上下限调整、放宽公积金申领条件等多个角度，其中月缴存额上下限调整比较集中。此外，公积金调整城市范围继续延伸至库存较高的三四线城市，有利于刺激住房需求加快入市，缓解高库存压力。

目前，我国宏观经济企稳回升基础尚不牢固，在经济下行风险犹存的背景下，未来整体政策环境继续友好，此外，高库存制约下，各线城市全面涨价的概率仍然较低，为行业外部政策环境持续友好提供了基础。

（5）竞争格局

益田集团房地产开发业务主要在长春、北京、东莞、深圳等地区。

长春高新区在 2015 年开发推售节奏明显放缓，主要处于去库存的阶段。2015 年高新区市场供求比为 1.14，处于供大于求状态，住宅可售面积达 161.86 万 m^2 ，13,437 套，处于长春存量市场较高的水平。2015 年高新区的成交均价为 5,731 元/ m^2 ，比 2014 年下降了 367 元/ m^2 ，单价低于长春市场整体水平。区域内 2015 年新品较少，各项目均在努力出清库存，截至 2015 年底，大部分项目库存量仍然较大。2015 年区域内大多为刚需的小面积产品，单价较低，单价和总价的优势使得枫露项目的一部分相对低端的意向客户受到影响，同时，华润凯旋门等一些区域内的标杆项目销量较好，给 2015 年的住宅去化带来了一定的竞争压力。

益田集团位于北京市怀柔区的项目在 2015 年推盘时间相对较晚，集中在中下旬入市推售，基本处于去库存阶段。2015 年怀柔市场新供求 1,072 套，可售建面 9.8 万 m^2 ，处于供大于求。2015 年怀柔区成交均价为 19,210 元/ m^2 ，比 2014 年上涨了 25%，单价低于北京市场整体水平。区域内 2015 年新盘较少，截至 2015 年底，除益田集团益田影人峰汇 B、C 座完成清盘以外，其余楼盘经营销部门市场调研，整体去化率仅为 27%。2015 年是住宅利好迭出，公寓利空较大的一年，

对于怀柔市场而言，且消费者对 50 年产权的公寓购买相对谨慎，而 10 年还款期和 1.1 倍还款利息的公寓贷款政策也迫使部分客户无实力购买。益田集团在怀柔的另一个公寓项目东亚华欣湾，主力户型 40-80 平米、总价在 50-95 万之间的小户型低总价产品，在价格方面给项目销售带来了较大的压力。

2015 年深圳龙岗区新增供应 173.26 万平米，同比下降 8.86%，龙岗区全年总供应量 234 万平方米，占全市 32.7%，成交 214.6 万平方米，占全市 32.23%，基本无库存压力，共成交 29,753 套，占全市总成交量的 45%，主力成交项目包括坪山的京基御景印象、布吉的鸿荣源尚峰、宇宏·健康花城和大鹏的金众云山栖等，成交均价 27,172 元/m²，同比增长 38.58%。得益于深圳整个市场火热，龙岗成交量价上涨，益田集团大运城邦高层项目以 21,000 元/m²完成销售，实现销速度及销售价格双提升的目标。

3、益田集团竞争优势

(1) 丰富的房地产开发经验

益田集团从事房地产业务已逾 20 年，拥有较为丰富的经验及专业知识，因此可以在地区开发初期即收购有关土地。同时，益田集团在开发大型多用途综合体项目方面有较为丰富的经验，该类项目集住宅与多种不同的商业物业于一身，能够大幅提升物业所在地的居住和商业环境，有效最大化土地价值，也有利于公司获取土地储备。此外，益田集团在一级土地开发项目方面也具有丰富经验，益田集团积极承接一级土地开发项目，将其作为一项战略性业务，以获取潜在土地储备供应。在将战略性收益最大化的同时，益田集团亦利用此类项目产生的现金流，作为物业销售业务的有力补充。

(2) 投资和管理物业可带来稳定、持续的现金流

益田集团选择自持大量商业物业以产生持续稳定的租金收入。截至 2016 年 6 月末，益田集团持有的投资物业约 24.75 万平方米，位于深圳和东莞，主要包括购物中心、写字楼和酒店，均为益田集团建设完工后转做自持经营。近三年，益田集团自持物业出租实现的收入水平呈逐年上升的趋势，分别 5.42 亿元、5.55 亿元、5.91 亿元；为获得持续稳定的租金收入，益田集团不断加强构建商业物业

的管理体系，在商业经营管理方面积累了丰富的经验，其中深圳益田假日广场的商业管理在业界享有盛誉，益田集团通过高效专业的商业管理不断提高自持经营的资产价值。除为益田集团提供持续稳定的租金收入外，益田集团持有的投资物业使益田集团在制定业务计划和运营时有较大的灵活性，并提升了益田集团管理财务风险的能力。

（3）高效的管理架构及精简的标准化程序

益田集团实施三级管理架构，总部负责产品定位、土地收购规划、项目开发整体规划等战略性决策，区域公司负责在区域内落实各项制度，项目公司负责各项项目的日常运作。益田集团的管理架构由一套全面的信息技术系统支持，该系统包括运营、财务资金管理、招标采购、工程进度实时监控、成本管理、销售及物业管理等多个板块，使益田集团内部信息高度透明，有助于益田集团精简责权分配工作及协助决策过程。益田集团已建立一套精简的涵盖选址、项目定位、产品设计、品牌推广、采购、施工、质量控制、销售与市场推广及客户服务全流程在内的标准化物业开发流程，并通过集中采购原材料、标准化设计、标准化挑选承包商以确保项目质量、有效控制成本。

（4）稳健审慎的财务管理策略

益田集团坚持稳健、审慎的财务管理策略，根据现金流入情况合理规划和安排投资及运营支出，保持益田集团稳健的财务状况和负债率水平。近年来，益田集团资本负债率水平维持在业内较低水平。同时，益田集团坚持多渠道、低成本、合理负债水平基础上的融资策略，寻求低成本、长周期的资金，持续优化资本结构。益田集团与光大银行、农业银行、中信银行等银行建立了长期稳定的合作关系，截至 2016 年 6 月 30 日，益田集团共获得金融机构授信 214.66 亿元，未使用授信额度 100.38 亿元。

（5）充足的一线城市项目储备

公司拥有充足的一线城市的项目储备，主要拟建项目包括：（1）深圳市坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目，项目计容建筑面积 75.17 万平方米，建成后

预计实现销售总收入 117.79 亿元；(2) 深圳市罗湖区木头龙片区改造项目，项目计容建筑面积 51.14 万平方米，预计建成后将实现销售收入 177.07 亿元；(3) 深圳市龙岗区黄阁坑改造项目，项目计容建筑面积 76.40 万平方米，预计建成后将实现销售收入 91.88 亿元。

充足的一线城市项目储备保证了公司未来充足的收入、利润及现金流来源。公司将持续通过打造“城邦级”大盘夯实企业综合实力。

4、益田集团业务经营情况

(1) 房地产开发运营情况

截至 2016 年 6 月末，益田集团已完工房地产项目 15 个，包括住宅项目 9 个¹，主要为位于北京市怀柔区的“影人四季花园”、位于广东省东莞市凤岗镇的“大运城邦”一期、二期、四期项目以及位于吉林省长春市高新区的“益田·枫露丹堤”项目；商业及商住项目 5 个，主要为位于北京市怀柔区的“影人酒店”、位于广东省东莞市凤岗镇的“大运城邦”三期、五期项目。具体情况如下：

截至 2016 年 6 月末益田集团已完工项目情况

单位：平方米

序号	地区	地点	项目名称	开发主体	类型	建筑面积	销售面积
1	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雁路东侧	影人四季花园 1-4 号住宅楼	北京亿来置业有限公司	住宅	23,852	23,852
2	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雁路东侧	影人四季花园 5、6、9 号住宅楼，1#、2#商业楼	北京亿来置业有限公司	住宅、商业	17,376	17,376
3	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雁路东侧	影人四季花园 7-13 号住宅楼，地下车库	北京亿来置业有限公司	住宅	48,889	42,565
4	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雁路东侧	影人酒店 A 座	北京亿来置业有限公司	商业	50,009	41,370
5	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雁路东侧	影人酒店 B、C 座办公楼，D 座商业楼	北京亿来置业有限公司	商业	46,699	33,204

¹ 益田·枫露丹堤一期项目以住宅为主，故分类为住宅项目。

6	北京	北京市怀柔区杨宋镇杨雅路东侧	影人酒店 E 座办公楼	北京亿来置业有限公司	商业	12,570	1,263
7	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦一期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	住宅	239,860	203,875
8	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦二期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	住宅	275,808	225,290
9	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦三期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	商业及公寓	127,204	89,348
10	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦三期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	学校	25,977	25,977
11	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦四期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	住宅	144,496	116,949
12	长春	长春高新技术产业开发区超越大街以西、硅谷大街以东、显达路以北	益田·枫露丹堤一期项目	长春奥林柏益房地产有限公司	住宅、商业	203,449	148,427
13	长春	长春高新技术产业开发区超越大街以西、硅谷大街以东、显达路以北	益田·枫露丹堤二期项目	长春奥林柏益房地产有限公司	住宅	146,473	122,413
14	长春	长春高新技术产业开发区超越大街以西、硅谷大街以东、显达路以北	益田·枫露丹堤三期项目	长春奥林柏益房地产有限公司	住宅	122,123	103,643
15	东莞	东莞市风岗镇管井头村龙平南路	大运城邦项目五期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	酒店、幼儿园	91,372	56,531
合计	-	-	-	-	-	1,576,157	1,252,083

除上述已建项目外,截至 2016 年 6 月末,益田集团益田集团在在建项目 4 个,其中商业项目 1 个、住宅项目 3 个,分别为位于广西阳朔县的“阳朔益田西街”项目、广东省东莞市风岗镇的“大运城邦”六期、七期项目和吉林省长春市的硅谷公馆项目。具体情况如下:

截至 2016 年 6 月末益田集团在在建项目情况

单位:平方米、亿元

序号	所在地区	地点	项目名称	开发主体	项目类别	总建筑面积	地上建筑面积	截至 2016 年 6 月末已完工面积	截至 2016 年 6 月末已预售面积	预计总投资	截至 2016 年 6 月末已完成投资
1	阳朔	阳朔镇西街	阳朔益田西街	广西阳朔县益田置业有限公司	商业	48,997.85	31,723.08	39,308.40	-	8.9	7.14
2	东莞	东莞市凤岗镇管井头村龙平南路	大运城邦项目六期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	住宅	63,051.00	47,328.43	41,070.13	42,999.92	3.63	3.49
3	东莞	东莞市凤岗镇管井头村龙平南路	大运城邦项目七期	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	别墅	48,862.00	32,007.00	23,918.00	3,694.00	5.50	4.14
4	长春	长春高新区超越大街以西, 硅谷大街以东	硅谷公馆一期项目	长春力保房地产开发有限公司	住宅	97,445.16	85,144.16	64,936.44	-	3.37	1.45
合计	-	-	-	-	-	258,356.01	196,202.67	169,232.97	46,693.92	21.40	16.22

公司在广东省东莞市凤岗镇连续开发的“大运城邦”项目，由于紧邻深圳市龙岗区大运新城，历史销售状况良好。受 2015 年以来深圳市房地产市场持续升温的提振，“大运城邦”存量商品房销售状况良好。在建的“大运城邦项目第六期”项目预售状况良好，截至 2016 年 6 月末，项目可售面积为 43,880.60 平方米，已预售面积为 42,999.92 平方米，占比为 97.99%，无去库存压力；“大运城邦项目第七期”项目由于为别墅，去化速度相对较慢，已预售面积相对较小，但考虑到项目区位优势，项目不存在去库存压力。

截至 2016 年 6 月末，公司上述在建项目均已基本完工，其中，“阳朔益田西街”预计于 2016 年 12 月中旬取得竣工验收备案证书；“大运城邦项目六期”、“大运城邦项目七期”预计于 2016 年 10 月底取得竣工验收备案证书。

截至 2016 年 6 月末，益田集团拟建项目 4 个，具体情况如下：

截至 2016 年 6 月末公司拟建项目投资基本情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目状态	预计总投资	截至 2016 年 6 月末已投资	开工时间/建成时间
1	坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目	前期拆迁	66.72	3.33	2016.12/2021.12
2	上海新江湾项目	桩基工程	40.13	18.07	2016.12/2019.06
3	龙岗区黄阁坑改造项目	前期拆迁	44.00	0.82	2017.1/2023.03
4	罗湖区木头龙改造项目	前期拆迁	100.00	21.21	2017.10/2020.06
合计	-	-	250.85	43.43	

注：上海新江湾项目为益田集团自持经营。

截至 2016 年 6 月末公司拟建项目面积、预计销售收入情况

单位：亿元

项目名称	土地面积	计容建筑面积	可售面积	预计销售总收入
坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目	17.3	75.17	49.7	117.96
龙岗区黄阁坑改造项目	9.12	76.40	36.14	91.88
罗湖区木头龙改造项目	6.82	51.14	25.81	177.07
合计	35.89	202.71	111.65	386.91

上述拟建项目具体情况如下：

1) 坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目

经竞争性谈判，2015 年 9 月 24 日，深圳市坪山南布股份合作公司与益田集团子公司深圳市益田世达投资管理有限公司签订《深圳市坪山新区南布社区“整村统筹”土地整备项目留用地合作开发协议书》，双方约定由深圳市益田世达投资管理有限公司作为南布社区“整村统筹”土地整备项目的合作开发商，负责留用地的开发建设并承担全部货币投资成本，深圳市坪山南布股份合作公司以社区留用地的开发建设并作为出资，双方组建项目公司，对留用地进行房地产开发，深圳市益田世达投资管理有限公司获得留用地合作开发物业的 66.90% 份额。

2015年11月3日，深圳市坪山新区发展和改革局出具《关于对坪山南布社区“整村统筹”土地整备项目“两类用地”合作开发交易受让主体的批复》，核准深圳市益田世达投资管理有限公司为南布社区“整村统筹”土地整备项目非农建设用地和征收返还用地合作开发交易受让主体；2016年3月，项目获得深圳市发展和改革委员会出具的《重大项目证书》。

上述社区留土地主要分布于兰兴二路与兰兴三路之间、金牛路以南、银岭路南北两侧等区域，共划分为7个地块，包括1块商务公寓、商业、办公用地；1块办公用地、5块二类居住用地。项目整备完成后留用地块规划计容总建筑面积为75.17万平方米，其中住宅建筑面积47.01万平方米、商业建筑面积10.53万平方米、办公建筑面积8.12万平方米、商务公寓建筑面积8.64万平方米，配套设施0.86万平方米。

根据项目《可行性研究报告》，项目预计总成本为78.28亿元，其中拆迁补偿部分为24.41亿元、开发建设部分为53.87亿元。项目从拆迁到开发建设预计周期为5年，计划采用滚动开发建设模式进行，预计3年内全部完成拆迁，5年内全部完成建设。项目建成后，预计将实现销售收入117.96亿元。

2) 上海新江湾项目

该项目位于上海市杨浦区三门路以北、淞沪路以西，坐落于上海四大城市副中心之一五角场的核心地段，坐拥高等学府、产业园区等优势。项目总用地面积2.65万平方米，规划包含国际5A级写字楼、体验特色时尚购物中心等，由益田集团二级子公司上海录润置业有限公司负责建设运营。项目于2016年2月获得上海市杨浦区发展和改革委员会《上海市企业投资项目备案变更意见》（杨发改备【2016】8号），项目名称变更为“新江湾城23-5地块商办项目（益田假日广场）”，总建筑面积18万平方米，其中地上面积11.01万平方米，包括办公建筑面积2.46万平方米、商业建筑面积8.13万平方米，建设内容为1栋办公楼、商业裙房、车库及设备用房。

项目预计总投资为40.13亿元，目前项目已进行前期桩基工程，截至2016

年6月末完成投资18.07亿元，预计于2019年6月完工。项目竣工后，公司拟自行持有，作为公司租赁物业的重要组成部分，实现长期可持续收益。

3) 龙岗区黄阁坑改造项目

黄阁坑工业区位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路，占地面积约23.77万平方米。2014年4月30日，深圳市黄阁坑股份合作公司（由黄阁坑区域居民持股）与益田集团子公司深圳市益田产业园区开发有限公司签订《城市更新合作协议》，决定相互合作对上述旧工业区进行拆除重建合作开发。深圳市益田产业园区开发有限公司将负责办理该拆除重建项目的相关审批手续、拆迁补偿及安置费用以及开发建设所需全部费用，深圳市黄阁坑股份合作公司提供项目用地；待重建完成后，深圳市益田产业园区开发有限公司按照深圳市黄阁坑股份合作公司现有建筑面积按1:1比例置换为新的物业建筑面积，剩余开发的计容建筑面积归深圳市益田产业园区开发有限公司所有。

根据深圳市龙岗区经济促进局2014年12月出具的《关于黄阁坑工业区城市更新单元产业规划初审意见的复函》，本项目定位为“科技+创新”、“科技+金融”、“科技+服务”的科技创新集聚区，重点发展移动互联网产业、高端智能制造的嵌入式软件、科技金融产业、大学产学研及成果孵化和科技综合配套服务业；根据深圳市规划和国土资源委员会2016年3月出具的《市规划国土委关于审议<宝安区石岩街道官田香江家私城城市更新单元规划>等议题的业务会议纪要》，本项目拆除用地面积14.51万平方米，开发建设用地面积9.12万平方米，计容建筑面积76.40万平方米，其中产业研发用房56.00万平方米（含创新型产业用房2.80万平方米），产业配套用房18.84万平方米，公共配套设施1.56万平方米。2016年3月，项目获得深圳市发展和改革委员会出具的《重大项目证书》。

项目预计总投资44亿元。目前，本项目主要处于前期拆迁阶段，截至2016年6月末，公司已完成投资0.82亿元，项目预计建成时间为2023年，预计将实现销售收入91.88亿元。

4) 罗湖区木头龙改造项目

木头龙片区位于深圳市罗湖区华丽路西南面、爱国路西北面、文锦中路东北面。2010年，木头龙片区城市更新单元被列入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划》第一批计划，由益田集团作为项目建设单位。

根据深圳市规划和国土资源委员会2013年4月出具的《关于批准<罗湖区翠竹街道木头龙片区更新单元规划>的通知》（深规土【2013】186号），罗湖区翠竹街道木头龙片区更新单元规划包括爱国路木头龙小区更新单元规划和教育新村三角地更新单元规划，其中木头龙小区拆除用地面积7.70万平方米，开发建设用地面积6.43万平方米，计容建筑面积48.79万平方米，其中住宅33.73万平方米（含保障性住房5.06万平方米），商业9.43万平方米，商务公寓4.68万平方米，公共配套设施0.96万平方米；三角地拆除用地面积0.62万平方米，开发建设用地面积0.39万平方米，计容建筑面积2.35万平方米，其中住宅2.24万平方米（含保障性住房0.34万平方米），商业0.11万平方米。综上，项目合计开发建设用地面积为6.82万平方米，计容建筑面积51.14万平方米。2016年3月，项目获得深圳市发展和改革委员会出具的《重大项目证书》。

项目预计总投资为100.00亿元。目前，本项目主要处于前期拆迁阶段，截至2016年6月末，公司已累计完成投资21.21亿元，项目预计于2016年12月开工建设，2020年建设完成，项目建成后，预计将实现销售收入177.07亿元。

最近三年及一期，益田集团房地产销售情况如下：

报告期内益田集团分地区房地产签约销售情况

单位：亿元、万平方米

地区	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	签约额	销售签约面积	签约额	销售签约面积	签约额	销售签约面积	签约额	销售签约面积
北京地区	-	-	3.46	2.94	1.49	1.07	2.00	1.74
长春地区	1.25	1.77	6.50	8.70	10.01	14.43	13.84	20.29
东莞地区	2.06	0.57	12.95	8.30	10.73	6.91	9.21	7.76
合计	3.31	2.34	22.91	19.94	22.23	22.40	25.05	29.79

2013-2015年度及2016年1-6月，益田集团实现房产签约额分别为25.05亿

元、22.23 亿元、22.91 亿元和 3.31 亿元，签约销售面积分别为 29.79 万平方米、22.41 万平方米、19.94 万平方米和 2.34 万平方米，呈现逐年下降的趋势。2014 年度公司实现签约销售面积 22.41 万平方米，较 2013 年度下降 24.81%，主要是受政策调控影响，当年房地产市场整体景气程度下滑、导致公司销售规模下降所致；2015 年度，公司实现签约销售面积 19.94 万平方米，较 2014 年下降 11.02%，主要系 2015 年受国内三、四线城市房地产去库存压力增大的影响，公司在长春地区地产的销售速度进一步放缓所致。2016 年 1-6 月，由于深圳及周边区域房价持续快速增长，且公司在东莞地区剩余可售面积较少，实现销售签约面积 0.57 万平方米，导致同期公司整体销售签约面积仅实现 2.34 万平方米，此外，长春地区继续处于去库存压力较大的阶段，1-6 月仅完成销售签约面积 1.77 万平方米，导致公司 2016 年 1-6 月签约销售进度较 2015 年继续放缓。

截至 2016 年 6 月末，益田集团在售项目主要库存情况如下：

截至 2016 年 6 月末益田集团分地区项目库存情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	开盘时间	2013 年 销售面积	2014 年 销售面积	2015 年销 售面积	2016 年销售 面积（1-6 月）	剩余可 售面积
北京影人酒店 C 座底商	20.00	2010.09	1.74	1.10	2.94	-	0.43
大运城邦	130.00	2010.01	7.76	6.90	8.30	0.57	1.60
益田·枫露丹堤	47.00	2012.09	20.29	14.43	8.70	1.77	7.83
合计	197.00	-	29.79	22.40	19.94	2.34	9.86

除上述在售项目外，其余建成项目均已全部出售完毕。截至 2016 年 6 月末，公司剩余可售面积 9.86 万平方米，其中，北京影人酒店主要为 C 座底商剩余的 0.43 万平方米可售面积包括 0.3 万平方米商业建筑、0.13 万平方米停车位，不存在去库存压力；长春地区的“枫露丹堤”项目剩余可售面积 7.83 万平发米，虽然长春地区项目剩余可售面积较大，但由于公司在前期持续加强对该区域的去库存进度，截至 2016 年 6 月末该区域剩余库存基本为商铺、公寓和停车位等，预计销售价值约 3.50 亿元，公司不存在显著的去库存压力；东莞“大运城邦”项目主要库存为“大运城邦项目七期”的别墅，受 2015 年以来深圳地区房地产市场的火

爆行情，该项目不存在去库存压力。截至 2016 年 6 月末，长春“枫露丹堤”项目的整体去化率为 83%，东莞“大运城邦”项目的整体去化率为 98%。截止 2016 年 6 月，益田集团库存可售面积 9.86 万平方米，剩余货值约 16.5 亿元，2016 年 7 月至 10 月累计签约 2.9 亿元，整体不存在去库存化压力。

土地储备方面，公司通过参与深圳市坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目、深圳市龙岗区黄阁坑“城市更新单元”改造项目及深圳市罗湖区木头龙片区“城市更新单元”改造项目，以合作开发的模式拥有深圳市坪山新区南布社区 17.30 万平方米、龙岗区黄阁坑工业区 9.12 万平方米、罗湖区木头龙片区 6.82 万平方米开发建设用地。除此之外，益田集团拥有“上海新江湾”项目用地面积 2.65 万平方米、“枫露丹堤四期”项目用地面积 10.46 万平方米。

截至 2016 年 6 月末，公司主要土地储备情况如下：

截至2016年6月末公司土地储备情况

项目	土地证号	土地面积 (万平方米)	购入单价 (万元/平方米)	用途	权益占比 (%)
坪山新区南布社区“整村统筹”改造项目	旧改拆迁阶段	17.30	0.31	住宅、商业、写字楼	51.00
上海新江湾项目	沪房地杨字(2011)第 006787 号	2.65	1.26	商业、办公	100.00
龙岗区黄阁坑改造项目	旧改拆迁阶段	9.12	0.43	工业研发、商业、公寓	70.00
罗湖区木头龙片区改造项目	旧改拆迁阶段	6.82	0.82	住宅、商业	60.00
枫露丹堤四期项目	长国用(2010)第 091000667 号； 长国用(2010)第 091000668 号	10.46	0.06	住宅、商业服务业	100.00
--	-	46.35	--	--	--

其中，枫露丹堤四期项目及上海新江湾项目取得土地时间均较早，具体情况如下：

1) 枫露丹堤四期项目：2009 年 6 月 4 日，益田集团子公司奥林柏益与长春市国土资源局签订了 A002229 号《国有建设用地使用权出让合同》，合同项下出让宗地编号为 56-13-99；宗地总面积为 104,604 平方米；土地出让价款为 60,927,202 元；合同项下的出让宗地坐落于超越大道以西；宗地用途为住宅、商

服；宗地建设项目应在 2009 年 4 月 1 日之前开工，在 2015 年 12 月 21 日之前竣工。土地出让金已于 2010 年 6 月 3 日缴纳。

枫露丹堤四期截至目前尚未开工，主要系项目所在地块约 12 米处存在未拆除的高压线，塔吊操作面无法打开，致使无法施工，经高新区政府协调，由长春高新技术产业开发区住房保障和城乡建设委员会负责牵头在 2016 年内对高压线进行地下掩埋，以满足开工条件。根据益田集团律师于 2016 年 3 月 14 日就上述事项向长春高新技术产业开发区住房保障和城乡建设委员会工作人员访谈确认，工作人员表示知情和基本认可。枫露丹堤四期为商业项目，暂定名称为“长春益田假日世界”，建成后由益田集团自持运营。由于前述客观原因，项目未能开工，目前公司计划项目于 2017 年 5 月开工，2018 年 10 月建成。

2) 上海新江湾项目：上海录润置业有限公司于 2008 年购得位于上海市杨浦区空军江湾机场留用土地 23-5 地块，地块面积为 26,456.6 平方米，出让价格为人民币 164,283,900 元，拟用于建设商业和办公楼。2011 年 4 月 25 日，上海录润置业有限公司获得补发的沪房地杨字（2011）第 006787 号房地产权证，根据土地证载明信息，项目地块位于新江湾城街道 412 街坊 9 丘，用途为商业、办公，土地面积 26,456.60 平方米，使用期限为 2008 年 4 月 22 日至 2058 年 4 月 21 日。土地出让金已于 2011 年全部缴齐。

2012 年起，由于上海录润置业有限公司实际控制人多宗债务纠纷问题，导致上海录润置业有限公司面临多宗债务诉讼案件，项目地块被法院轮候查封，导致项目无法正常开工。

2014 年 9 月 29 日，益田集团先后与新华信托股份有限公司、上海淞润企业（集团）有限公司签订相关股权转让及债务清理协议，益田集团通过股权收购和债务重组的方式以 11 亿元取得新华信托股份有限公司持有的上海录润置业有限公司 98.84% 的股权；以 1000 万元为对价收购上海淞润企业（集团）有限公司持有的上海录润置业有限公司 1.16% 的股权。2015 年 4 月 14 日，益田集团与上海淞润企业（集团）有限公司的股权转让事宜完成工商变更，由益田集团子公司深

圳市益田深沪投资有限公司受让上海淞润企业(集团)有限公司持有的上海淞润置业有限公司 1.16%的股权;2016年1月25日,益田集团与新华信托股份有限公司的股权转让事宜完成工商变更,由益田集团子公司深圳市益田深沪投资有限公司受让新华信托股份有限公司持有的上海淞润置业有限公司 98.84%的股权,上述变更完成后,上海淞润置业有限公司成为益田集团子公司深圳市益田深沪投资有限公司的全资子公司。

2015年12月3日,由于上海淞润置业有限公司原实际控制人相关债务诉讼案件均处理完毕,新江湾地块解除全部司法查封手续。2016年2月28日,根据上海市杨浦区发展和改革委员会出具的《上海市企业投资项目备案变更意见》,新江湾项目名称变更为“新江湾城 23-5 地块商办项目(益田假日广场)”,建设内容变更为“拟建1栋办公楼、商业裙房、车库及设备用房”,项目总建筑面积变更为180,000平方米,其中地上面积110,056平方米(其中办公24,562平方米,商业81,264平方米),地下面积69,944平方米(其中地下商业16,500平方米,停车库及设备用房53,444平方米),项目预计竣工时间变更为2019年10月。2016年3月18日,上海市杨浦区规划和土地管理局出具《关于审定新江湾城23-5地块商办项目(暂名)〈建设工程设计方案〉的决定》(沪杨规土许方【2016】第6号),项目总计容面积为105,826平方米,建筑容积率为4.00。截至2016年6月30日,项目已分别获得上海市气象局《防雷部分总体设计的审核意见》、上海市杨浦区绿化和市容管理局《设计文化审查征询意见单》、上海市杨浦区人民防空办公室《民防部门审查(初步设计阶段)已建单》、上海市水务局《总体设计文件的审查意见》、上海市杨浦区卫生和计划生育委员会《总体设计的审核意见》。

(六) 原始权益人近三年一期资产负债表及主要财务指标分析

截至2016年6月30日,益田集团资产总计262.23亿元,净资产96.56亿元。2015年,益田集团主营业务收入32.63亿元,净利润11.37亿元。2016年1-6月,主营业务收入10.45亿元,净利润0.46亿元。

原始权益人益田集团近三年一期财务报表摘要

单位：万元

科目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
资产总计	2,622,342.54	2,463,132.27	2,019,436.25	1,953,733.08
流动资产小计	1,048,318.46	993,389.66	726,739.29	736,446.54
其中：货币资金	112,805.50	88,473.82	26,606.61	139,032.92
应收账款	9,193.36	8,265.41	4,109.61	1,052.33
预付款项	42,931.10	38,236.19	9,032.51	7,102.57
其他应收款	225,704.90	333,802.72	317,219.14	245,254.53
存货	657,622.87	457,945.72	368,813.20	340,519.96
其他流动资产	60.73	66,665.80	958.23	3,384.23
非流动资产小计	1,574,024.09	1,469,742.61	1,292,696.96	1,217,286.54
其中：可供出售金融资产	10.00	10.00	10.00	141.61
持有至到期投资	0.00	12,000.00	0.00	0.00
长期股权投资	15,217.90	15,732.42	15,350.79	14,771.56
投资性房地产	1,390,922.31	1,354,879.49	1,232,369.10	1,010,267.08
固定资产	37,206.18	14,827.21	14,923.02	15,263.89
无形资产	15,050.65	14,879.15	14,742.46	157,408.28
长期待摊费用	3,946.92	3,635.39	3,127.79	3,221.88
递延所得税资产	7,920.13	7,478.95	12,173.80	10,212.23
其他非流动资产	10,3750.00	46,300.00	0.00	0.00
负债总计	1,656,750.84	1,502,131.33	1,177,222.87	1,305,717.70
流动负债小计	398,852.17	485,244.55	506,919.12	614,204.81
其中：短期借款	111,000.00	101,440.00	72,500.00	93,000.00
应付票据	0.00	0.00	6,000.00	90,000.00
应付账款	86,169.14	72,732.70	71,441.41	66,992.06
预收款项	46,830.85	84,948.55	122,532.44	105,183.53
应付职工薪酬	627.20	712.22	779.65	493.80
应交税费	33,663.97	43,501.40	23,373.94	13,282.22
其他应付款	62,554.72	73,860.54	22,155.44	15,240.21
一年内到期的非流动负债	58,006.29	108,049.14	188,135.47	229,822.44
其他流动负债	0.00	0.00	0.78	190.55
非流动负债小计	1,257,898.67	1,016,886.79	670,303.75	691,512.89

其中：长期借款	973,756.02	731,666.96	418,445.17	486,967.74
递延所得税负债	282,793.16	283,832.48	248,855.68	201,470.21
其他非流动负债	1,349.49	1,387.34	3,002.91	3,074.95
所有者权益总计	965,591.70	961,000.93	842,213.38	648,015.37
其中：实收资本	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积	20,552.05	20,552.05	8,528.83	0.00
其他综合收益	534,684.98	534,684.98	513,362.54	418,904.63
盈余公积	2,042.75	2,042.75	2,042.75	2,042.75
未分配利润	252,288.92	245,714.70	141,222.77	27,615.05
营业收入	104,469.33	326,278.71	223,767.04	172,659.97
营业利润	7,420.46	168,290.18	149,815.99	107,584.54
利润总额	6,121.03	167,754.85	149,089.17	112,170.34
净利润	4,590.77	113,726.99	117,771.92	84,567.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,538.29	-63,567.34	67,226.14	67,489.99
投资活动产生的现金流量净额	10,382.29	-78,506.09	-41,092.19	-4,145.98
筹资活动产生的现金流量净额	15,487.69	152,361.41	-43,061.81	-42,023.61
现金及现金等价物净增加额	24,331.69	10,329.76	-16,927.80	21,314.19

益田集团（母公司）近三年一期财务报表摘要

单位：万元

科目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	/2016年1-6月	/2015年度	日/2014年度	日/2013年度
资产总计	564,396.63	627,504.38	308,007.56	298,935.33
流动资产小计	372,833.94	481,403.21	250,631.78	231,511.31
其中：货币资金	17,297.77	53,951.17	3,477.87	993.73
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	355,004.62	427,248.93	246,653.78	229,966.45
存货	525.52	203.12	500.13	451.13
其他流动资产	-	-	-	-
非流动资产小计	191,562.69	146,101.17	57,375.77	67,424.01
其中：可供出售金融资产	10.00	10.00	10.00	10.00

持有至到期投资	0.00	12,000.00	0.00	0.00
长期股权投资	64,180.46	64,180.46	38,825.49	50,169.56
投资性房地产	22,540.24	22,540.24	17,699.59	16,439.20
固定资产	360.23	471.09	513.38	510.24
无形资产	467.54	345.16	126.18	75.56
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	254.23	254.23	201.12	219.46
其他非流动资产	103,750.00	46,300.00	0.00	0.00
负债总计	592,652.85	636,348.72	303,375.85	263,545.12
流动负债小计	554,363.13	598,059.00	299,320.48	259,829.04
其中：短期借款	25,500.00	72,940.00	8,000.00	8,000.00
应付票据	-	0.00	6,000.00	0.00
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,132.93	1,017.01	966.84	922.45
其他应付款	487,730.20	484,101.99	248,490.74	122,673.59
一年内到期的非流动负债	40,000.00	40,000.00	35,862.90	128,233.00
其他流动负债	-	-	-	-
非流动负债小计	38,289.72	38,289.72	4,055.37	3,716.08
其中：长期借款	33,000.00	33,000.00	0.00	0.00
递延所得税负债	5,289.72	5,289.72	4,055.37	3,716.08
其他非流动负债	-	-	-	-
所有者权益总计	-28,256.22	-8,844.34	4,631.71	35,390.20
其中：实收资本	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	10,381.52	10,381.52	10,241.57	10,160.34
盈余公积	2,160.85	2,160.85	2,160.85	2,160.85
未分配利润	-105,798.59	-86,386.71	-72,770.72	-41,930.99
营业收入	324.89	634.95	633.22	672.17
营业利润	-19,385.97	-12,430.18	-29,477.81	-4,119.04
利润总额	-19,411.88	-12,434.74	-30,482.11	-1,020.08
净利润	-19,411.88	-13,615.99	-30,839.73	-1,305.81
经营活动产生的现金流量	-3031.28	-7,015.01	-5,933.16	-3,328.69

投资活动产生的现金流量	12296.77	-1,687.08	-51.01	-857.41
筹资活动产生的现金流量	-45918.89	8,640.82	5,467.32	-878.85
现金及现金等价物净增加	-36653.4	-61.26	-516.86	-5,064.94

说明：以下财务分析基于合并报表数据。

1、资产构成分析

原始权益人报告期各期末资产结构

单位：万元、%

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,048,318.46	39.98	993,389.66	40.33	726,739.29	35.99	736,446.54	37.69
非流动资产	1,574,024.09	60.02	1,469,742.61	59.67	1,292,696.96	64.01	1,217,286.54	62.31
资产总计	2,622,342.54	100.00	2,463,132.27	100.00	2,019,436.25	100.00	1,953,733.08	100.00

从益田集团资产规模来看，最近三年一期，益田集团资产总额保持快速增长的态势，2013-2015年末及2016年6月末分别为195.37亿元、201.94亿元、246.31亿元和262.23亿元。其中，2014年末较2013年末增长3.36%，2015年末较2014年末增长21.97%。2015年资产规模增长较快，主要系流动资产中的预付款项增加和非流动资产中的投资性房地产公允价值上升所致。

(1) 流动资产结构分析

益田集团流动资产结构

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	112,805.50	10.76	88,473.82	8.91	26,606.61	3.60	39,032.92	18.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00	-	0.00	-	0.00	100.00	0.01
应收账款	9,193.36	0.88	8,265.41	0.83	4,109.61	0.57	1,052.33	0.14
预付款项	42,931.10	4.10	38,236.19	3.85	9,032.51	1.24	7,102.57	0.96
其他应收款	225,704.90	21.53	333,802.72	33.60	317,219.14	43.65	245,254.53	33.30

存货	657,622.87	62.72	457,945.72	46.10	368,813.20	50.75	340,519.96	46.24
其他流动资产	60.73	0.01	66,665.80	6.71	958.23	0.13	3,384.23	0.46
流动资产合计	1,048,318.46	100.00	993,389.66	100.00	726,739.29	100.00	736,446.54	100.00

益田集团 2013-2015 年末及 2016 年 6 月末的流动资产合计分别为 736,446.5 万元、726,739.29 万元、993,389.66 万元和 1,048,318.46 万元，占资产总额的比例分别为 37.69%、35.99%、40.33%和 39.98%，整体呈上升趋势。流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产为主。报告期各期末，上述科目余额之和占原始权益人流动资产总额的比例分别为 98.84%、99.43%、99.17% 和 99.12%。

1) 货币资金

原始权益人货币资金主要由现金和银行存款构成。2013-2015 年末及 2016 年 6 月末，原始权益人货币资金余额分别为 139,032.92 万元、26,606.61 万元、88,473.82 万元和 112,805.50 万元，占原始权益人流动资产的比例分别为 18.88%、3.66%、8.91%和 10.76%。原始权益人货币资金中银行存款占比较大，截至 2016 年 6 月末，银行存款占货币资金总额的 99.78%。

截至 2016 年 6 月 30 日原始权益人货币资金组成情况

单位：万元、%

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额	占比
现金	247.78	0.22
银行存款	112,557.72	99.78
合计	112,805.50	100.00

截至 2016 年 6 月末，原始权益人无所有权受到限制的货币资金。

2) 预付款项

最近三年及一期末，原始权益人预付款项分别为 7,102.57 万元、9,032.51 万元、38,236.19 万元和 42,931.10 万元，占流动资产的比例分别为 0.96%、1.24%、3.85%和 4.10%，主要为益田集团预付施工方未结算的款项，2015 年末，益田集团预付款项较 2014 年增加 29,203.68 万元，增幅为 323.32%，主要系坪山南布村改造项目和阳朔益田西街项目预付工程款项大幅增加所致。

3) 其他应收款

最近三年及一期末，原始权益人其他应收款余额分别为 245,254.53 万元、317,219.14 万元、333,802.72 万元和 225,704.90 万元，占流动资产的比例分别为 33.30%、43.65%、33.60%和 21.53%，应收账款余额分别为 1,052.33 万元、4,109.61 万元、8,265.41 万元、9193.36 万元，2013-2015 年坏账损失分别为-158.60 万元、-54.02 万元和 527.75 万元，说明其他应收款发生坏账的可能性极小。

2014 年末原始权益人其他应收款较 2013 年末增加 71,964.61 万元，增幅为 29.34%，主要为公司处置子公司广西华通高速公路有限责任公司股权，出售价款 8.48 亿元尚未收到；2015 年末，原始权益人其他应收款较 2014 年末增加 16,583.59 万元，增幅为 5.23%，主要系公司与关联方上海录润置业有限公司增加往来款 8.46 亿元所致；2016 年 6 月末，原始权益人其他应收款较 2015 年末减少 108,097.82 万元，降幅为 32.38%，主要系本期原始权益人子公司深圳市益田深沪投资有限公司收购新华信托股份有限公司持有的上海录润置业有限公司全部 98.84% 的股权，成为其唯一股东，故上海录润置业有限公司纳入合并范围，关联方其他应收款合并抵销 84,563.88 万元。

截至 2016 年 6 月末，益田集团其他应收款 22.57 亿元，其中关联方往来款项 21.85 亿元。其他应收款前五名债务人明细如下：

截至 2016 年 6 月末其他应收款前五名债务人

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他应收款的比例
长春吉实亿来房地产开发有限公司	105,492.81	46.74
长春吉实益田酒店管理有限公司	51,384.52	22.77
深圳市群伟实业发展有限公司	21,379.65	9.47
深圳市益田物业管理有限公司	2,052.46	0.91
长春吉实亿来酒店管理有限公司	11,989.55	5.31
合计	192,298.99	85.2

4) 存货

报告期各期末，原始权益人存货余额分别为 340,519.96 万元、368,813.20 万元、457,945.72 万元和 657,622.87 万元，占流动资产的比例分别为 46.24%、50.75%、46.10%和 62.72%。原始权益人的存货主要是开发成本和开发产品。

2014 年末公司存货较 2013 年末增加 28,293.23 万元，增幅 8.31%。2015 年末存货较 2014 年末增加 89,132.53 万元，增幅 24.17%，主要系开发成本中的木头龙小区改造项目投资增加所致。2016 年 6 月末存货较 2015 年末增加 199,677.15 万元，增幅 43.60%，主要系上海录润置业有限公司和长春力保房地产开发有限公司纳入本期合并范围开发成本增加所致。

报告期内原始权益人存货明细如下：

报告期各期末原始权益人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	619,263.87	94.17	401,136.88	87.59	312,998.51	84.87	333,871.84	98.05
开发产品	37,911.88	5.76	56,793.22	12.41	55,811.45	15.13	6,646.96	1.95
其他	447.12	0.07	15.62	0.00	3.23	0.00	1.16	0.00
合计	657,622.87	100.00	457,945.72	100.00	368,813.20	100.00	340,519.96	100.00

截至 2016 年 6 月末，原始权益人开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2016 年 6 月末
木头龙旧改项目	前期拆迁	2020 年 6 月	1,000,000.00	212,100.00
阳朔西街项目	2016 年 4 月	2016 年 12 月	89,000.00	71,400.00
北京电影制片厂项目	前期拆迁			43,107.20
大运城邦花园六期	2014 年 5 月	2016 年 10 月	36,300.00	34,900.00
大运城邦花园七期	2015 年 3 月	2016 年 10 月	55,000.00	41,400.00
益田枫露四期	前期准备	2018 年 10 月		10,518.33
黄阁坑城市更新项目	前期拆迁	2023 年 3 月	440,000.00	8,200.00
上海益田新江湾项目	前期准备	2019 年 6 月	401,300.00	149,862.75
南布社区整村统筹项目	前期拆迁	2021 年 12 月	667,200.00	33,300.00
硅谷公馆	2016 年 4 月	2017 年 9 月	83,579.00	14,475.59
合计				657,622.87

截至 2016 年 6 月末，原始权益人开发产品明细如下：

截至 2016 年 6 月末原始权益人开发产品构成情况

单位：万元、万平方米

项目名称	竣工时间	2016 年 6 月末库存余额	建筑面积	可售建筑面积	2013 年销售面积	2014 年销售面积	2015 年销售面积	2016 年 1-6 月销售面积	剩余可售面积	去化率
北京影人酒店	2010.09	3,225	20.00	17.00	1.74	1.07	2.94	0.00	0.43	97.47%
大运城邦	2010.01	11,049	130.00	58.05	7.76	6.90	8.30	0.57	1.60	97.24%
长春枫露	2012.09	23,638	47.00	44.52	20.29	14.43	8.70	1.77	7.83	82.41%
合计		37,912	197.00	119.57	29.79	25.05	19.94	2.34	9.86	91.75%

5) 其他流动资产

最近三年及一期末，原始权益人其他流动资产分别为 3,384.23 万元、958.23 万元、66,665.80 万元和 60.73 万元，2015 年末益田集团其他流动资产较 2014 年末大幅增加，主要系益田集团 2015 年预付收购上海录润置业有限公司的股权收购款 66,605.07 万元，但相关收购事宜未履行完毕，故将上述股权收购款项计入其他流动资产。2016 年 3 月末，上述股权收购事宜已完成，上海录润置业有限公司纳入益田集团合并范围。具体情况如下：

根据 2014 年原始权益人、上海录润置业有限公司及新华信托股份有限公司签署的《股权转让及债务清理协议》，由新华信托股份有限公司向原始权益人子公司深圳市益田深沪投资有限公司发放信托贷款，以帮助深圳市益田深沪投资有限公司收购新华信托股份有限公司持有的上海录润置业有限公司的全部 98.84% 的股权。截至 2015 年末，深圳市益田深沪投资有限公司预付股权收购款共计 66,605.07 万元，截至 2016 年 3 月末，上述收购事宜已完成。

(2) 非流动资产结构分析

益田集团非流动资产结构

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
可供出售金融资产	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00	141.61	0.01
持有至到期投资	-	0.00	12,000.00	0.82	-	-	-	-
长期股权投资	15,217.90	0.97	15,732.42	1.07	15,350.79	1.19	14,771.56	1.21
投资性房地产	1,390,922.31	88.37	1,354,879.49	92.18	1,232,369.10	95.33	1,010,267.08	82.99
固定资产	37,206.18	2.36	14,827.21	1.01	14,923.02	1.15	15,263.89	1.25
无形资产	15,050.65	0.96	14,879.15	1.01	14,742.46	1.14	157,408.28	12.93
商誉	-	-	-	-	-	-	6,000.00	0.49
长期待摊费用	3,946.92	0.25	3,635.39	0.25	3,127.79	0.24	3,221.88	0.26
递延所得税资产	7,920.13	0.50	7,478.95	0.51	12,173.80	0.94	10,212.23	0.84
其他非流动资产	103,750.00	6.59	46,300.00	3.15	-	-	-	-
非流动资产合计	1,574,024.09	100.00	1,469,742.61	100.00	1,292,696.96	100.00	1,217,286.54	100.00

2013-2015年末及2016年6月末,原始权益人非流动资产分别为1,217,286.54万元、1,292,696.96万元、1,469,742.61万元和1,574,024.09万元,呈逐年增长趋势。原始权益人非流动资产中主要为长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产,报告期各期末上述科目之和占原始权益人非流动资产的比例分别为98.38%、98.82%、98.42%和99.25%。

1) 长期股权投资

最近三年及一期末,原始权益人长期股权投资分别为14,771.56万元、15,350.79万元、15,732.42万元和15,217.90万元,占非流动资产的比例分别为1.21%、1.19%、1.07%和0.97%,益田集团长期股权投资主要为对合营企业及联营企业的投资,益田集团对上述投资采用权益法核算。截至2015年年末,主要为对长春吉实益田置业有限公司的投资余额12,829.82万元、对长春吉实益田酒店管理有限公司的投资余额981.83万元、上海录润置业有限公司1,000.00万元。此外,由于经营不善,长春吉实亿来房地产开发有限公司出现连续亏损,公司对

其的长期股权投资余额已由于权益法被冲减至零，根据相关协议，益田集团不承担该企业超额亏损。

2) 投资性房地产

最近三年及一期末，原始权益人投资性房地产分别为 1,010,267.08 万元、1,232,369.10 万元、1,354,879.49 万元和 1,390,922.31 万元，占非流动资产的比例分别为 82.99%、95.33%、92.18%和 88.37%，投资性房地产主要为原始权益人持有的房屋和建筑物，原始权益人采用公允模式对投资性房地产进行后续计量。

2014 年末原始权益人投资性房地产较 2013 年末增加 222,102.01 万元，增幅 21.98%。主要系东莞益田奥城假日天地竣工验收，项目商铺自存货转入本科目导致的增加及益田假日广场公允价值的增加。2015 年末益田集团投资性房地产较 2014 年末增加 122,510.39 万元，增幅 9.94%，主要为益田假日广场公允价值增加所致。2016 年 6 月末，投资性房地产价值上升 36,042.81 万元，增幅 2.67%。

近三年公司投资性房地产变动情况如下：

2013-2015 年末投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	2015 年末						2015 年末 公允价值
	2014 年末 公允价值	本年增加			本年减少		
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自 用房产	
成本合计	257,959.64	-	2,249.82	-	587.98	2,975.69	256,645.79
公允价值变动 合计	974,409.45	-	2,537.34	124,337.02	336.05	2,714.07	1,098,233.70
账面价值合计	1,232,369.10	-	4,787.16	124,337.02	924.03	5,689.76	1,354,879.49
合计	1,232,369.10	-	4,787.16	124,337.02	924.03	5,689.76	1,354,879.49

项目	2014 年末						2014 年末 公允价值
	2013 年末 公允价值	本年增加			本年减少		
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自 用房产	
成本合计	220,868.63	-	37,091.02	-	-	-	257,959.64
公允价值变动	789,398.45	-	87,379.25	97,631.75	-	-	974,409.45

合计							
账面价值合计	1,010,267.08	-	124,470.26	97,631.75	-	-	1,232,369.10
合计	1,010,267.08	-	124,470.26	97,631.75	-	-	1,232,369.10

项目	2013 年末						2013 年末 公允价值
	2012 年末 公允价值	本年增加			本年减少		
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自 用房产	
成本合计	220,868.63	-	-	-	-	-	220,868.63
公允价值变动 合计	698,823.25	-	-	90,575.21	-	-	789,398.45
账面价值合计	919,691.87	-	-	90,575.21	-	-	1,010,267.08
合计	919,691.87	-	-	90,575.21	-	-	1,010,267.08

根据开元资产评估有限公司出具的开元评报字【2016】第（008）号、开元评报字【2016】第（063）号、开元评报字【2016】第（062）号、开元评报字【2016】第（061）号评估报告，2013-2015 年，北京益田影人酒店管理有限公司所持位于北京市怀柔区杨宋镇怀耿路 122 号-1 至 20 层 101 建筑面积 50,009.22 平方米、深圳益田假日广场 1.302-602/2.4-24 层建筑面积 29,574.59 平方米的投资性房地产市场价值评估值分别为 32.91 亿元、33.67 亿元和 36.22 亿元，年均复合增值率为 4.91%；根据湖北众联房地产估价有限公司出具的鄂众联评咨字【2015】第 133 号评估报告、鄂众联评咨字【2016】第 1073 号评估报告，2013-2015 年，深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司以及北京亿来置业有限公司所持的投资性房地产评估价值分别为 68.11 亿元、89.57 亿元和 99.27 亿元，年均复合增值率为 20.73%。

截至 2016 年 6 月末原始权益人投资性房地产构成情况

单位：平方米、元

项目	建筑面积	2016 年 6 月末公允价值
益田花园 10 栋 401	79.35	3,762,698.00
益田花园 11 栋 101	232.18	14,534,004.00
益田花园 10 栋 302	78.45	3,683,228.00
益田花园 4 栋 101	245.55	13,973,514.00
益田花园 10 栋 207	78.45	3,647,141.00
益田花园 8 栋 501	103.05	4,792,237.00

华夏新居 6 栋 702	85.91	3,122,399.00
华夏新居 1 栋 401	76.98	3,049,640.00
皇洲花园皇星阁 19F	94.45	3,553,115.00
银座公寓商铺 03	81.76	6,650,358.00
银座公寓商铺 04	50.16	4,625,856.00
银座公寓商铺 05	50.16	4,163,280.00
世界花园办公楼	2,421.14	111,183,591.00
联合广场 B 栋办公 B5	1,788.24	44,661,294.00
益田假日广场负 301	12,183.77	8,069,666,496.00
益田假日广场负 201	13,953.11	
益田假日广场负 101	15,393.21	
益田假日广场 101	9,180.59	
益田假日广场 201	16,008.49	
益田假日广场 301	825.87	
益田假日广场 1-301	496.90	24,892,206.00
一期地下车位 (352 个)	4,347.20	49,353,762.00
二期地下车位 (471 个)	5,887.50	67,955,038.00
大运城邦花园一区三期商铺	48,890.15	1,401,598,511.00
益田影人四季花园甲 5 号楼	972.52	20,157,422.00
益田影人四季花园甲 9 号楼	592.14	9,869,785.00
益田影人四季花园 10-1-101	260.40	5,198,105.00
益田影人四季花园 13-5-101	251.46	5,019,645.00
影人酒店 D 座商业楼	3,011.02	47,871,561.00
威斯汀酒店	29,574.59	2,413,890,000.00
影人酒店	50,009.22	1,207,920,000.00
大运城邦花园五期商铺	30,210.80	360,428,168.08
合计	247,514.77	13,909,223,054.08

3) 固定资产

近三年及一期,原始权益人的固定资产余额分别为 15,263.89 万元、14,923.02 万元、14,827.21 万元和 37,206.18 万元,分别占非流动资产的 1.25%、1.15%、1.01%和 2.36%。原始权益人固定资产主要为自用的房屋建筑物及办公设备等,其中 2016 年上半年增幅较大,较 2015 年末增加 22,378.97 万元,增幅 143.47%,主要是 2016 年东莞奥城公司大运城邦五期酒店转固定资产 219,725,676.32 元。

4) 无形资产

原始权益人的无形资产主要包括管理软件、土地使用权和收费权。报告期各

期末,原始权益人无形资产余额分别为 157,408.28 万元、14,742.46 万元、14,879.15 万元和 15,050.65 万元,分别占非流动资产的 12.93%、1.14%、1.01%和 0.96%。

2014 年末无形资产较 2013 年末减少 142,665.82 万元,减幅 90.63%,主要系 2014 年末处置子公司广西华通高速公路有限责任公司,广西华通高速公路有限责任公司持有通行费收费权不再纳入合并范围所致。2015 年末无形资产较 2014 年末无显著变化。

5) 其他非流动资产

最近三年及一期末,原始权益人其他非流动资产分别为 0 万元、0 万元、46,300.00 万元和 103,750.00 万元,占同期非流动资产的比重分别为 0.00%、0.00%、3.15%和 6.59%。2015 年末,原始权益人其他非流动资产显著增加,主要为原始权益人通过私募投资基金“宁波远吉福晖投资管理合伙企业(有限合伙)”参加的由中信信诚资产管理有限公司设立的人民币资产管理计划“中信信诚·益田集团贷款专项资产管理计划”,专项用于收购目标公司股权。该资产管理计划期限为两年。目标公司为:(1)北京绿岛置业房地产开发有限公司,该公司名下项目占地面积 17.6 万平米,总建筑面积 35 万平米,容积率 2,绿化率 30%。项目扼守密云门户,南部新城核心,高端一站式生活平台齐备,毗邻京沈高铁及市郊铁路轨道交通 S6 号线密云站,15 分钟无缝对接北京市区。(2)北京紫金长宁房地产开发有限责任公司,该公司下开发项目位于北京生态后花园,密云核心城区与生态商务区黄金交界处,地处交通及景观优越的燕顺路及白河东侧,占地面积 14.4 万 m²建筑面积约 34 万 m²,容积率为 2.36,总户数约 2000 户,绿化率约 30%。项目定位为“悦动人生·活力之城”以快乐、智慧、品质、活力、健康、分享等六益体系打造为商务中心区“悦·活”城邦。产品以 88-140 m²刚改户型为主,运用 artdeco 建筑手法打造区域品质大盘,目标客群为追求品质生活的首置及改善型人群。2016 年上半年其他非流动资产显著增加,主要系本期支付兴业国信资产管理公司 57,450.00 万元,认购资管计划劣后份额。

2、负债和所有者权益构成分析

报告期内，原始权益人负债构成情况如下：

原始权益人报告期各期末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2016年6月30日		2015年12月30日		2014年12月30日		2013年12月30日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	398,852.17	24.07	485,244.55	32.30	506,919.12	43.06	614,204.81	47.04
非流动负债	1,257,898.67	75.93	1,016,886.79	67.70	670,303.75	56.94	691,512.89	52.96
负债总额	1,656,750.84	100.00	1,502,131.33	100.00	1,177,222.87	100.00	1,305,717.70	100.00

2013-2015年末及2016年6月末，原始权益人的负债总额分别为130.57亿元、117.72亿元、150.21亿元和165.68亿元。2014年末原始权益人负债总额较2013年末减少128,494.83万元，减幅9.84%。2015年末原始权益人负债总额较2014年末增加324,908.46万元，增长27.60%，主要系长期借款大幅增加所致。2016年6月末原始权益人负债总额较2015年末增加154,619.51万元，主要系长期借款大幅增加所致。

原始权益人负债以非流动负债为主。近三年及一期末，原始权益人流动负债分别为614,204.81万元、506,919.12万元、485,244.55万元和398,852.1万元，分别占负债总额的47.04%、43.06%、32.30%和24.07%。报告期各期末，原始权益人非流动负债分别为691,512.89万元、670,303.75万元、1,016,886.79万元和1,257,898.67万元，占负债总额的52.96%、56.94%、67.70%和75.93%。

原始权益人非流动负债占比较大与非流动资产占比较大的特点相对应。

(1) 流动负债结构分析

流动负债结构

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	111,000.00	27.83	101,440.00	20.90	72,500.00	14.30	93,000.00	15.14
应付票据	-	0.00	0.00	0.00	6,000.00	1.18	90,000.00	14.65
应付账款	86,169.14	21.60	72,732.70	14.99	71,441.41	14.09	66,992.06	10.91
预收账款	46,830.85	11.74	84,948.55	17.51	122,532.44	24.17	105,183.53	17.13
应付职工薪酬	627.20	0.17	712.22	0.15	779.65	0.15	493.80	0.08

应交税费	33,663.97	8.44	43,501.40	8.96	23,373.94	4.61	13,282.22	2.16
其他应付款	62,554.72	15.68	73,860.54	15.22	22,155.44	4.37	15,240.21	2.48
一年内到期的非流动负债	58,006.29	14.54	108,049.14	22.27	188,135.47	37.11	229,822.44	37.42
其他流动负债	-	0.00	-	0.00	0.78	0.00	190.55	0.03
流动负债合计	398,852.17	100.00	485,244.55	100.00	506,919.12	100.00	614,204.81	100.00

报告期各期末，原始权益人流动负债分别为为 614,204.81 万元、506,919.12 万元、485,244.55 万元和 398,852.17 万元，分别占负债总额的 47.04%、43.06%、32.30%和 24.07%。原始权益人的流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，报告期各期末，上述科目合计占流动负债的比例分别为为 97.73%、95.24%、90.89%和 91.39%。

1) 短期借款

报告期各期末原始权益人短期借款构成

单位：万元、%

项目	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	29,000.00	26.36	56,440.00	55.64	21,500.00	29.66	44,000.00	47.31
抵押借款	56,000.00	50.45	31,000.00	30.56	38,000.00	52.41	24,000.00	25.81
保证借款	23,000.00	20.91	13,000.00	12.82	13,000.00	17.93	13,000.00	13.98
信用借款	3,000.00	2.28	1,000.00	0.99	-	-	12,000.00	12.90
合计	111,000.00	100.00	101,440.00	100.00	72,500.00	100.00	93,000.00	100.00

最近三年及一期末，原始权益人短期借款分别为 93,000.00 万元、72,500.00 万元、101,440.00 万元和 111,000.00 万元，占流动负债总额的 15.14%、14.30%、20.90%和 27.83%。原始权益人的短期借款主要为抵押借款、质押借款和保证借款。

2014 年末短期借款较 2013 年末减少 20,500.00 万元，减幅 22.04%；2015 年末短期借款较 2014 年末增加 28,940.00 万元，增幅 39.92%，主要系新增中国民生信托有限公司质押贷款所致；2016 年 6 月末短期借款较 2015 年末增加 9,560.00 万元，增幅 9.42%。

2) 应付账款

最近三年及一期末，原始权益人应付账款分别为 66,992.06 万元、71,441.41 万元、72,732.70 万元和 86,169.14 万元，占流动负债总额的 10.91%、14.09%、14.99%和 15.68%。

2014 年末应付账款较 2013 年末增加 4,449.36 万元，增幅 6.64%；2015 年末应付账款较 2014 年末增加 1,291.28 万元，增幅 1.81%；2016 年 6 月末应付账款较 2015 年末增加 13,436.44 万元，增幅 18.47%，主要为新增长春奥林柏益公司应付三期施工单位-吉林省新生建筑工程公司结算款 3600 万；东莞奥城公司大运城邦五期项目竣工验收，计提工程未付成本约 1.68 亿元。

截至 2016 年 6 月末，原始权益人应付账款账龄超过 1 年的大额应付账款如下：

2016 年 6 月末原始权益人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
中国南海工程有限公司	4,708.26	暂未结算
江苏省苏中建设集团股份有限公司	2,190.37	暂未结算
深圳市宝安区民治湘中国艺花木场	869.82	暂未结算
吉林建工集团有限公司	1,291.56	暂未结算
合计	9,060.01	

3) 预收款项

最近三年及一期末，原始权益人预收款项分别为 105,183.53 万元、122,532.44 万元、84,948.55 万元和 46,830.85 万元，占流动负债总额的 17.13%、24.17%、17.51%和 11.74%，预收款项主要为原始权益人预收的房款。2014 年末原始权益人预收款项较 2013 年末增加 17,348.91 万元，增幅为 16.49%；2015 年末原始权益人预收款项较 2014 年末减少 37,583.89 万元，减幅为 30.67%，主要系原始权益人预收的房款减少所致；2016 年 6 月末原始权益人预收款项较 2015 年末减少

38,117.70 万元，减幅为 44.87%，主要系原始权益人预收的房款减少所致。

4) 其他应付款

最近三年及一期末，原始权益人其他应付款分别为 15,240.21 万元、22,155.44 万元、73,860.54 万元和 62,554.72 万元，占流动负债比例分别为 2.48%、4.37%、15.22%和 15.68%。2014 年末原始权益人其他应付款较 2013 年末增加 6,915.23 万元，增幅为 45.37%，主要系公司增加了与深圳市中久投资有限公司的往来款所致；2015 年末原始权益人其他应付款较 2014 年末增加 51,705.10 万元，增幅为 233.37%，主要系原始权益人增加了与大连益田世达置业有限公司和长春吉实益田置业有限公司的往来款所致；2016 年 6 月末原始权益人其他应付款较 2015 年末减少 11,305.82 万元，主要系东莞奥城公司退大运城邦七期别墅购房诚意金。

对于益田集团收取购房诚意金，管理人认为：（1）益田奥城在取得项目预售许可证之后才给予益田集团员工内部购房优惠政策，符合《城市商品房预售管理办法》关于商品房预售许可证制度的要求，亦不违反建房[2010]53 号文件的规定；且（2）益田奥城在公开全部准售房源及房屋价格后，给予益田集团内部员工以及受让益田集团内部员工购房资格的其他潜在购房人以优惠购房政策，不违反发改价检[2011]548 号文件的规定。

综上，益田奥城收取购房诚意金符合《城市商品房预售管理办法》的规定，并且不违反建房[2010]53 号文件以及发改价检[2011]548 号文件对于商品房预售的禁止性规定。

截至 2016 年 6 月末，原始权益人账龄超过 1 年的其他应付款金额排名前五的公司如下：

2016 年 6 月末账龄超过 1 年的其他应付款金额前五名债权人情况

单位：元

债权单位名称	所欠金额	性质或内容
CHARMED HOPE Company Limited	30,000,000.00	往来款
大连益田世达置业有限公司	4,036,048.00	往来款

长春吉实益田置业有限公司	2,300,000.00	往来款
中铁建工集团有限公司	1,691,439.63	往来款
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	1,090,523.00	往来款
合 计	39,118,010.63	

5) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，原始权益人的一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款，分别为为 229,822.44 万元、188,135.47 万元、108,049.14 万元和 58,006.29 万元，占原始权益人流动负债比例分别为为 37.42%、37.11%、22.27% 和 14.54%。2014 年末原始权益人一年内到期的长期借款较 2013 年末增加 5,029.90 万元，增幅为 3.31%；2015 年末原始权益人一年内到期的长期借款较 2014 年末减少 77,362.90 万元，减幅为 49.32%，主要系公司偿还浙商银行股份有限公司深圳分公司抵押借款 12,000.00 万元、上海银行股份有限公司深圳分行抵押借款 58,000.00 万元和西藏信托有限公司信用借款 23,000.00 万元所致；2016 年 6 月末原始权益人一年内到期的长期借款较 2015 年末减少 50,042.85 万元，主要系偿还中铁信托有限公司抵押借款 20,000.00 万元、偿还光大银行深圳分行抵押借款 18,049.14 万元、偿还农行深圳华侨城支行抵押借款 10,000.00 万元。

(2) 非流动负债分析

非流动负债结构

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
长期借款	973,756.02	77.41	731,666.96	71.95	418,445.17	62.43	486,967.74	70.42
递延所得税负债	282,793.16	22.48	283,832.48	27.91	248,855.68	37.13	201,470.21	29.13
其他非流动负债	1,349.49	0.11	1,387.34	0.14	3,002.91	0.45	3,074.95	0.44
非流动负债合计	1,257,898.67	100.00	1,016,886.79	100.00	670,303.75	100.00	691,512.89	100.00

非流动负债是原始权益人负债的主要构成部分。最近三年及一期末，原始权益人非流动负债占总负债比例分别为 52.96%、56.94%、67.70%和 75.93%，呈现逐年上升趋势。原始权益人的非流动负债主要由长期借款和递延所得税负债构成，

报告期各期末，二者合计占原始权益人非流动负债比例为 99.56%、99.55%、99.86% 和 99.89%。

2014 年末原始权益人非流动负债较 2013 年末减少 21,209.14 万元，减幅为 3.07%。2015 年末原始权益人非流动负债较 2014 年末增加 346,583.04 万元，增幅为 51.71%，主要系长期借款大幅增加所致。2016 年 6 月末原始权益人非流动负债较 2015 年增加 241,011.88 万元，增幅 23.70%，主要系长期借款增加。

1) 长期借款

最近三年及一期末，原始权益人长期借款分别为 486,967.74 万元、418,445.17 万元、731,666.96 万元和 973,756.02 万元，占非流动负债总额的 70.42%、62.43%、71.95%和 77.41%。2014 年末原始权益人长期借款较 2013 年末减少 68,522.57 万元，减幅为 14.07%，主要系部分即将到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致；2015 年末原始权益人长期借款较 2014 年末增加 313,221.80 万元，增幅为 74.85%，主要系新增建设银行福田支行和农业银行深圳华侨城支行质押贷款；2016 年 6 月末原始权益人长期借款较 2015 年新增 242,089.06 万元，主要系新增兴业银行深圳分行质押借款 177,450.00 万元、上海银行深圳分行抵押借款 16,000.00 万元、深圳宝安桂银村镇银行股份有限公司保证借款 10,000.00 万元、建银国际（深圳）投资有限公司保证借款 3,000 万元。

报告期各期末，原始权益人长期借款主要由抵押贷款构成，具体明细如下：

报告期各期末原始权益人长期借款构成

单位：万元、%

项目	2016 年 6 月末		2015 年末		2014 年末		2013 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	266,950.00	25.87	54,500.00	6.50	12,000.00	1.98	112,800.00	15.74
抵押贷款	735,312.31	71.27	768,716.11	91.54	548,580.64	90.44	580,990.18	81.05
保证借款	29,500.00	2.86	16,500.00	1.96	23,000.00	3.79	-	-
信用借款	--	-	-	-	23,000.00	3.79	23,000.00	3.21
小计	1,031,762.31	100.00	839,716.11	100.00	606,580.64	100.00	716,790.18	100.00
减：一年内到期的长期借款	58,006.29	-	108,049.14	-	188,135.47	-	229,822.44	-

合计	973756.02	-731,666.97	-418,445.17	-486,967.74	-
----	-----------	-------------	-------------	-------------	---

2) 递延所得税负债

最近三年及一期末，原始权益人递延所得税负债分别为 201,470.21 万元、248,855.68 万元、283,832.48 万元和 282,793.16 万元，占非流动负债总额的 26.18%、35.47%、27.15%和 22.48%。原始权益人递延所得税负债主要由投资性房地产公允价值在报告期内大幅增加引起的应税暂时性差异。2014 年末原始权益人递延所得税负债较 2013 年末增加 47,385.47 万元，增幅 23.52%；2015 年末原始权益人递延所得税负债较 2014 年末增加 34,976.80 万元，增幅 14.06%。近三年内，原始权益人递延所得税负债增加，主要系原始权益人所持有的投资性房地产物业价值上升所致。

(3) 所有者权益构成分析

所有者权益构成

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
实收资本	65,000.00	6.73	65,000.00	6.76	65,000.00	7.72	65,000.00	10.03
资本公积	20,552.05	2.13	20,552.05	2.14	8,528.83	1.01	-	0.00
减：库存股	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
其他综合收益	534,684.98	55.37	534,684.98	55.64	513,362.54	60.95	418,904.63	64.64
盈余公积	2,042.75	0.21	2,042.75	0.21	2,042.75	0.24	2,042.75	0.32
未分配利润	252,288.92	26.13	245,714.70	25.57	141,222.77	16.77	27,615.05	4.26
归属于母公司所有者权益	874,568.69	90.57	867,994.47	90.32	730,156.89	86.70	513,562.43	79.25
少数股东权益	91,023.01	9.43	93,006.46	9.68	112,056.48	13.30	134,452.95	20.75
所有者权益合计	965,591.70	100.00	961,000.93	100.00	842,213.38	100.00	648,015.37	100.00

2013-2015 年末及 2016 年 6 月末，公司所有者权益分别为 648,015.37 万元、842,213.38 万元、961,000.93 万元和 965,591.70 万元。公司所有者权益持续增加，其中资本公积保持增长，未分配利润持续增加。

3、盈利能力分析

盈利能力分析表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	104,469.33	326,278.71	223,767.04	172,659.97
营业成本	48,666.03	181,023.36	107,418.11	80,314.77
管理费用	16,206.62	31,256.71	26,628.69	21,937.27
销售费用	4,431.87	8,226.29	6,329.76	5,732.00
财务费用	21,741.06	33,382.81	45,711.79	41,957.28
营业利润	7,420.46	168,290.18	149,815.99	107,584.54
利润总额	6,121.03	167,754.85	149,089.17	112,170.34
净利润	4,590.77	113,726.99	117,771.92	84,567.78
毛利率	53.42%	44.52%	52.00%	53.48%

2013年至2015年益田集团营业收入呈上升趋势，毛利率分别为53.48%、52.00%和44.52%，2015年毛利率有所下降，但利润总额呈现上升趋势。主要是因为公司按照公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产公允价值大幅增加导致公司利润总额增加124,106.39万元。2013年至2015年剔除投资性房地产公允价值变动后的营业利润分别为17,009.33万元、52,184.23万元和44,183.80万元。

期间费用方面，2013-2015年，益田集团期间费用占同期营业收入的比重分别为40.33%、35.16%和22.33%，其中，财务费用的占比分别为24.30%、20.43%和10.23%，2015年财务费用占比大幅减少主要是资本化的利息支出和利息收入增加。此外，管理费用逐年上升，由于益田集团报告期内收购子公司，人员规模增加导致职工薪酬较大，增加了相应的管理费用。

4、现金流量分析

现金流量分析表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	73,694.68	275,298.19	239,887.63	250,881.82
经营活动现金流出小计	75,232.97	338,865.53	172,661.48	183,391.83
经营活动产生的现金流量净额	-1,538.29	-63,567.34	67,226.14	67,489.99
投资活动产生的现金流量：				

投资活动现金流入小计	12,000.00	85,787.25	254.03	696.15
投资活动现金流出小计	1,617.72	164,293.34	41,346.22	4,842.14
投资活动产生的现金流量净额	10,382.28	-78,506.09	-41,092.19	-4,145.98
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	521,870.86	1,259,482.31	1,163,980.45	839,325.99
筹资活动现金流出小计	506,383.17	1,107,120.90	1,207,042.26	881,349.60
筹资活动产生的现金流量净额	15,487.68	152,361.41	-43,061.81	-42,023.61
现金及现金等价物净增加额	24,331.69	10,329.76	-16,927.80	21,314.19
加：年初现金及现金等价物余额	88,473.82	21,931.87	38,859.67	17,545.48
期末现金及现金等价物余额	112,805.51	32,261.63	21,931.87	38,859.67

(1) 经营活动现金流量分析

最近三年及一期，原始权益人经营活动产生的现金流量净额分别为 67,489.99 万元、67,226.14 万元、-63,567.34 万元和-1,538.29 万元。2015 年度经营活动现金流量净额较 2014 年大幅减少，主要系木头龙改造及阳朔益田西街等项目前期投资支出增加所致。最近三年及一期，原始权益人经营活动现金流入量分别为 250,881.82 万元、239,887.63 万元、275,298.19 万元和 71,165.06 万元。2014 年度经营活动现金流入较 2013 年度减少 10,994.19 万元，减幅为 4.38%。2015 年度经营活动现金流入较 2014 年度增加 35,410.56 万元，增幅为 14.76%，主要系在建的大运城邦六、七期预售增加所致。

(2) 投资活动现金流量分析

最近三年及一期，原始权益人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,145.98 万元、-41,092.19 万元、-78,506.09 万元和 12,000.00 万元。最近三年及一期，投资活动现金流入量分别为 696.15 万元、254.03 万元、85,787.25 万元和 12,000.00 万元，2015 年度投资活动现金流入量较 2014 年度大幅增加，主要系原始权益人在 2015 年度收到 2014 年末处置子公司广西华通高速公路有限责任公司股权，2015 年收到相应股权处置款 8.48 亿元所致。2016 年 1-3 月，公司收回持有至到期投资 12,000.00 万元，系收回《平安汇通——平安智富 150 号 1 期专项资产管理计划》4,000.00 万元和《平安汇通——平安智富 150 号 2 期专项资产管理计划》8,000.00 万元。最近三年及一期，原始权益人投资活动现金流出额分别为 4,842.14

万元、41,346.22 万元、164,293.34 万元和 1,617.72 万元。2014 年度投资活动现金流出量较 2013 年度增加 36,504.08 万元，主要系原始权益人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；2015 年度投资活动现金流出量较 2014 年度增加 122,947.12 万元，主要系投资支付的现金大幅增加，包括对深圳、广西阳朔等储备项目设立子公司支付的投资款。

(3) 筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，原始权益人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -42,023.61 万元、-43,061.81 万元、152,361.41 万元和 15,487.68 万元。筹资活动产生的资金流入主要来自于原始权益人因新项目投资而取得的借款。筹资活动资金流出主要用于偿还借款本息。最近三年及一期，原始权益人筹资活动产生的现金流入分别为 839,325.99 万元、1,163,980.45 万元、1,259,482.31 万元和 521,870.85 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 881,349.60 万元、1,207,042.26 万元、1,107,120.90 万元和 506,383.17 万元，2015 年度原始权益人筹资活动产生的现金流量净额变为正值，主要系原始权益人银行借款增加较快所致。

5、流动性和偿债能力分析

流动性和偿债能力

单位：万元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动比率	2.63	2.05	1.43	1.2
速动比率	0.87	1.10	0.71	0.64
资产负债率	63.18%	60.98%	58.29%	66.83%
利息保障倍数	-	3.42	3.23	2.75

整体看，原始权益人资产负债率较高，这与原始权益人近几年不断扩张从而导致融资规模大幅增加有关。报告期内，原始权益人流动比率大幅增加，速动比率略有增长但平均值始终小于 1，主要是因为原始权益人所处行业特征使得益田集团资产以投资性房地产这类非流动资产和存货这类非速动资产为主。2013-2015 年公司流动利息保障倍数分别为 2.75、3.23 和 3.42，利息保障倍数较高主要是因为投资性房地产公允价值大幅上升导致息税前利润增幅较大。

6、资本市场公开融资情况及历史信用表现

(1) 资本市场公开融资情况

截止 2016 年 9 月末，上海证券交易所受理益田集团拟发行规模 36 亿元的公司债的申请，债券期限不超过 5 年，发行方式为面向合格投资者公开发行，付息方式为每年付息一次，到期一次性还本。

根据上海证券交易所网站的披露情况，“深圳市益田集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券” 2016 年 09 月 13 日更新后的项目状态为“已受理”。

上海证券交易所 2016 年 10 月 28 日发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，由于目前上报上交所的房地产企业公司债均受该监管函的规范，相关发债申请均处于审核停滞状态，目前对益田集团的担保能力没有影响。

(2) 历史信用表现

根据联合信用评级有限公司 2016 年 5 月 16 日出具的《信用等级通知书》联合评字[2016]372 号，益田集团企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”。

(七) 主要债务情况、授信使用状况及对外担保情况

1、银行授信及主要债务情况

序号	债务人 (贷款 主体)	债权人 (金融 机构)	授信额度(元)	贷款余额(元)	借款日	到期日	利率
1	深圳市 益田集 团股份 有限公	中江国 际信托 股份有 限公司	400,000,000.00	400,000,000.00	2015.9.2	2016.8.5	13.50%

2	华夏银行股份有限公司深圳高新支行	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/11/4	2016/11/4	6.00%
3	华夏银行股份有限公司深圳高新支行	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/11/3	2016/11/3	6.00%
4	华夏银行股份有限公司深圳高新支行	15,000,000.00	15,000,000.00	2016/3/17	2017/3/17	5.00%
5	平安银行股份有限公司深圳分行	100,000,000.00	10,000,000.00	2016/4/21	2016/10/18	8.00%
			10,000,000.00	2016/5/9	2016/11/5	8.00%
			20,000,000.00	2016/5/12	2016/11/8	8.00%
			10,000,000.00	2016/5/13	2016/11/9	8.00%
			20,000,000.00	2016/5/4	2017/4/29	9.00%
			10,000,000.00	2016/5/5	2017/4/30	9.00%
			20,000,000.00	2016/5/9	2017/5/4	9.00%
6	华夏银行股份有限公司深圳高新支行	80,000,000.00	80,000,000.00	2016/1/27	2016/7/27	7.8%

7	深圳市 益田假 日广场 有限公 司	嘉兴稳 弘五号 投资合 伙企业 (有限 合伙)	200,000,000.00	200,000,000.00	2016/1/11	2016/7/10	20.00%
8		华夏银 行股份 有限公 司深圳 高新支 行	50,000,000.00	50,000,000.00	2015/12/21	2016/12/21	7.80%
9		华夏银 行股份 有限公 司深圳 高新支 行	15,000,000.00	15,000,000.00	2015/12/8	2016/12/8	5.22%
10		先锋支 付有限 公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2016.3.4	2016.9.4	20.00%
11	东莞市 益田奥 城房地 产投资 有限公 司	北京银 行股份 有限公 司深圳 分行	150,000,000.00	150,000,000.00	2015/11/16	2016/11/15	6.00%
12		深圳宝 安桂银 村镇银 行股份 有限公 司	180,000,000.00	180,000,000.00	2016/1/19	2017/1/18	6.00%
13		深圳宝 安桂银 村镇银 行股份 有限公 司	30,000,000.00	30,000,000.00	2016.4.19	2017.4.5	11.00%

14		周世平 (红岭 创投)	200,000,000.00	200,000,000.00	2016/2/4	2017/2/3	15.00%
15	深圳市 益田集 团股份 有限公 司	安信信 托股份 有限公 司	330,000,000.00	330,000,000.00	2015/4/23	2017/4/21	13.00%
16		中国光 大银行 深圳皇 岗支行	2,641,000,000.00	2,010,023,128.82	2012/9/4	2024/9/3	5.39%
17	深圳市 益田假 日广场 有限公 司	中国建 设银行 股份有 限公司 深圳分 行	200,000,000.00	165,000,000.00	2015/5/20	2018/5/19	6.60%
18		建银国 际(深圳) 投资有 限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2016/2/5	2018/2/4	10.00%
19	深圳市 益田酒 店管理 有限公 司	中国农 业银行 股份有 限公司 深圳华 侨城支 行	1,000,000,000.00	609,000,000.00	2014/4/28	2024/5/27	5.39%
				350,000,000.00	2015/11/12	2024/5/27	
20		深圳宝 安桂银 村镇银 行股份 有限公 司	100,000,000.00	100,000,000.00	2016.5.3	2018.5.2	11.00%
21	深圳市 益田置 业有限 公司	中信银 行股份 有限公 司深圳 分行	5,400,000,000.00	500,000,000.00	2014/8/25	2019/6/25	9%/13%
				494,100,000.00	2016.5.27	2021.5.20	9.61344%

22		中国光大银行股份有限公司深圳分行	780,000,000.00	780,000,000.00	2015/2/12	2020/2/4	6.37%
23	深圳市益田世达投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司深圳分行	4,000,000,000.00	1,200,000,000.00	2016.4.27	2020.4.26	7.00%
			1,974,500,000.00	574,500,000.00	2016.4.27	2022.4.27	7.00%
24	北京亿来置业有限公司	上海银行股份有限公司深圳分行	600,000,000.00	510,000,000.00	2013/12/13	2021/12/13	5.88%
25	长春奥林柏益房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司长春南湖大路支行	250,000,000.00	50,000,000.00	2014/5/30	2017/5/29	
26		浙商银行股份有限公司深圳分行	500,000,000.00	500,000,000.00	2015/5/27	2018/5/27	9.00%
27	东莞市益田奥城房地产投资有限公司	渤海国际信托股份有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2015/4/10	2017/4/10	13.00%
28		中铁信托有限责任公司	90,000,000.00	90,000,000.00	2015/12/3	2017/6/2	12.00%
29		上海银行股份有限公司深圳分行	160,000,000.00	160,000,000.00	2016/2/22	2019/2/22	5.9508%

30	广西阳朔县益田置业有限公司	华能贵诚信托有限公司	360,000,000.00	360,000,000.00	2015/12/25	2018/12/24	10.00%
31	广西阳朔县益田置业有限公司	桂林银行股份有限公司	190,000,000.00	190,000,000.00	2015/12/15	2018/12/14	7.125%
32		桂林银行股份有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2016/04/28	2018/12/14	7.125%
33	深圳市益田深沪投资有限公司	新华信托股份有限公司	1,100,000,000.00	665,000,000.00	2015/12/1	2017/1/1	13.50%
合计			21,465,500,000.00	11,427,623,128.82			

截至 2016 年 6 月 30 日，原始权益人银行授信额度为 214.66 亿元，贷款余额为 114.28 亿元。

2、对外担保情况

(1) 对外担保

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
1	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、徐凯宏、吴群力、陈旭	深圳市博大建设集团有限公司	10,000.00	2015.9.30	2016.9.30	否
2	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、徐凯宏、吴群力、陈旭	深圳市博大建设集团有限公司	5,000.00	2015.10.9	2016.10.9	否
3	深圳市益田集团股份有限公司	深圳市博大建设集团有限公司	5,000.00	2015.8.6	2016.8.5	否

4	北京亿来置业有限公司	影都文化投资发展有限公司	6,825.00	2015.8.16	2025.08.15	否
5	深圳市益田集团股份有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司、吴群力	深圳市亿美林景观工程有限公司	500	2016.6.8	2016.12.7	否
合计			27,325.00			

(2) 集团内部担保

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
1	深圳市益田集团股份有限公司、长春吉实益田置业有限公司	长春吉实益田酒店管理有限公司	50,000.00	2014.5.15	2024.5.14	否
2	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田酒店管理有限公司、深圳市博大建设集团有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、吴群力、陈旭	深圳市群伟实业发展有限公司	20,000.00	2016.4.13	2017.4.13	否
3	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、吴群力、陈旭、长春吉实亿来房地产开发有限公司、深圳市群伟实业发展有限公司	深圳市中汽联合物流有限公司	10,000.00	2015.12.25	2016.12.20	否
4	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田置业有限公司、吉林保力实业有限公司、吴群力	深圳市中汽联合物流有限公司	18,000.00	2015.12.28	2016.12.27	否
5	邹维平、深圳市益田集团股份有限公司、长春吉实亿来房地产开发有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、吴群力、陈旭	深圳市群伟实业发展有限公司	12,000.00	2014.10.27	2018.8.7	否
6	深圳市益田集团股份有限公司、深圳市益田假日广场有限公司、陈旭、吴群力	深圳市奥林威实业有限公司	7,500.00	2015.11.13	2016.11.12	否
7	深圳市益田集团股份有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司、吴群力	深圳市中汽联合物流有限公司	1,000.00	2016.5.9	2016.11.8	否

8	深圳市益田集团股份有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司、吴群力	深圳市中汽联合物流有限公司	2,500.00	2016.5.9	2016.11.8	否
9	深圳市益田集团股份有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司、吴群力	深圳市奥林柏益投资有限公司	2,500.00	2016.6.8	2016.12.7	否
10	深圳市益田集团股份有限公司、东莞市益田奥城房地产投资有限公司、吴群力	深圳市奥林柏益投资有限公司	500.00	2016.6.8	2016.12.7	否
	合计		124,000.00			

截至 2016 年 6 月 30 日，益田集团对外担保合计 2.73 亿元，集团内部担保合计 12.40 亿元。

（八）与基础资产相关的业务情况

1、基础资产

（1）基础资产定义

系指由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人依据《委贷协议》项下对借款人享有的借款债权及其担保权利，现有的和未来的所有债权及其产生的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金等所有收益，以及为实现上述权利及收益而采取相应担保或补救措施的权利。

（2）基础资产详细介绍

专项计划的基础资产为委托贷款债权。详细情况见“第六章基础资产情况及现金流预测分析”和《资产买卖协议》及相关文件。

2、基础资产相关制度

1) 委贷监管银行委托贷款业务管理办法监管制度

a、委托贷款的委托人应具有以下身份之一：

（a）政府机构；

（b）经工商行政管理部门核准登记的企事业法人、其他经济组织，但未经

授权的企事业单位法人分支机构除外：

(c) 具有完全民事行为能力的自然人，且具有合法有效的身份证明。

b、委托贷款的借款人应为经工商行政管理部门核准登记的企事业单位法人、其他经济组织，但未经授权的企事业单位法人分支机构除外，且应具备下列全部条件：

(a) 原则上需在委贷监管银行开立结算账户。有特殊原因不能开户的，应按委贷监管银行反洗钱管理要求进行客户身份识别并留存相关证明文件，并应落实委托贷款资金流向监控的具体措施；

(b) 具有按期偿还贷款本金、利息的能力；

(c) 能按期提供财务报表；

(d) 能提供委托人及本行要求的其他资料。

本办法不包含以自然人作为借款人的委托贷款业务。

c、委托贷款的借款人只能由委托人以书面形式确定，不得由委托人以外的第三者指定借款人。借款人的资格须符合《贷款通则》的规定。

d、委托贷款用途须符合《商业银行法》、《贷款通则》及其他法律、法规、监管规定及国家信贷政策对于贷款用途及贷款投入项目的有关规定，贷款投向要符合国家产业政策。在执行国家产业政策方面，与对自营贷款的要求相同。

e、为充分防范相关风险，各分（支）行在办理委托贷款业务的过程中，必须加强对委托贷款资金来源的合规性，以及委托贷款资金用途的合法合规性的审查。并注意：

(a) 不得违反《贷款通则》等法律、法规、监管规定中关于借款人及借款用途的限制性规定；

(b) 不得用委托贷款资金从事股本性投资、以及在有价证券、期货等方面从事投机经营，但法律法规或监管指导意见另有规定的除外；

(c) 遵守《年金办法》关于企业年金基金用途的规定，企业年金基金不得用于委托贷款；

(d) 根据《贷款通则》等规定，银行信贷资金不得作为委托贷款资金来源；

(e) 跨境人民币直接投资资金不得用于发放委托贷款；

(f) 委托贷款资金不得用于向他人贷款和提供担保；

(g) 委托贷款资金不得用于国家限制、禁止支持或重复建设的项目；

(h) 委托贷款资金如用于固定资产投资，必须取得相关部门的批准文件；

(i) 根据《上市公司担保通知》有关规定，委托人为上市公司的情况下，委托人不得通过银行或非银行金融机构，通过委托贷款方式将资金提供给控股股东、实际控制人及其他关联方使用；

(j) 外商投资前期费用外汇账户内资金不得用于发放委托贷款；

(k) 外商投资企业不得以外汇资本金结汇所得人民币资金发放委托贷款；

(l) 外汇委托贷款资金的来源、划拨、使用、偿还和报告必须符合其他国家外汇管理有关规定，必须来源于委托人资本金账户或经常项目外汇账户，并不得结汇使用；

(m) 委托贷款资金不得用于国家政策或监管部门规定的其它禁止或限制的用途及范畴。

如业务叙做分支行所在地监管单位对委托贷款资金来源及用途等，有地方性要求和解释的，相关地区分支行应结合当地监管机构的要求/解释执行。

f、委托人原则上应在本行开立专门用于办理委托贷款业务的资金账户，该账户专用于该笔委托贷款项下贷款资金发放、费用收取及贷款到期回收等事宜。

g、在本行办理委托贷款业务的委托人、借款人须向本行提交申请，并与本行签订《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》。

h、委托贷款的期限由委托人和借款人共同商议确定，同时应遵守《贷款通则》中有关贷款期限的规定。

二、管理人情况

（一）基本情况

名称：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

成立日期：2007年9月4日

注册资本：256,870万元

经营范围：许可经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券业务；代销金融产品业务。一般经营项目：无。

（二）客户资产管理业务状况

1、业务基本情况

信达证券是经中国证监会批准，由中国信达资产管理股份有限公司作为主要发起人成立的中国第一家金融资产管理体系证券公司。

信达证券具有中国证监会核准的证券经纪、证券承销与保荐、证券资产管理、证券投资咨询、与证券交易和证券投资活动有关的财务顾问、证券自营、融资融券等多项业务资格。

自成立以来，信达证券始终秉承“客户至上”的经营原则，以“专业创造价值”为核心理念，坚持职业操守，建立严格的内控制度管理，依托其自身拥有的强大股东背景和显著的业务优势，为客户提供全方位的金融服务，在资本市场树立了良好的形象和声誉。

截至 2015 年 12 月 31 日，信达证券经审计的总资产为 564.35 亿元，负债总额为 473.97 亿元，净资产为 90.37 亿元，2015 年度，信达证券实现营业收入 52.35 亿元，净利润 20.78 亿元。

信达证券资产管理业务起步于 2009 年，按照 2014 年底证券业协会公布的数据，资产管理业务收入排名 12 位。信达证券已发行信达满堂红基金优选集合资产管理计划、信达满堂红主题投资集合资产管理计划、信达现金宝集合资产管理计划、信达步步为赢集合资产管理计划、信达套利星 1 号集合资产管理计划、信达信利系列集合资产管理计划、信达创利 1 号集合资产管理计划、信达兴融系列集合资产管理计划以及信达多策略优选涌利系列集合资产管理计划等。信达证券资产管理部先后被《金融理财》杂志评为“2011 年度金牌理财成长价值券商”，被《理财周报》评为“2012 中国券商[金方向]奖榜单之 2012 中国券商最佳资产管理团队”。

信达证券目前资产管理业务包括运营管理、投资研究、产品开发、市场营销 4 个团队。各团队各岗位有明确的职责分工，不相容职务适当分离。运营管理团队负责资产管理部预算、内部核算、复核、风险控制、合规管理、客户服务、运营保障等工作。投资研究团队负责公司资产管理业务、理财产品、客户资产的投资管理、相关研究工作。产品开发团队负责资产管理产品设计工作、产品研究工作、全国各大银行及代销渠道的开发及维护工作。市场营销团队负责策划、组织、管理资产管理计划及其他产品的市场营销工作。

截至 2015 年 12 月 31 日，信达证券资产管理业务受托管理总规模 546.66 亿，较 2014 年同比增长 49.29%，超过 48.66% 的行业平均增幅。其中集合规模达 134.77 亿元，专项计划 56.91 亿元，定向规模 354.97 亿元，另外投资顾问业务规模达到 95 亿元。

产品主要分为集合理财产品、定向理财产品及资产支持专项计划三部分。

目前信达证券共有集合理财产品 14 支，包括普通债券型 1 只、分级债券型 5 只、货币型 1 只、混合型 6 只和 FOF 型 1 只，在定向资产管理业务方面，信达

证券针对高端个人客户和机构客户，提供一对一的贴身理财服务。该业务具有客户范围广、投资品种多、投资策略个性化强等特点，可以更好地满足客户多样化的投资需求。

2、管理制度、业务流程和风险控制措施

(1) 信达证券资产证券化业务管理体系

信达证券的资产证券化业务主要涉及投资银行业务部门、资产管理部、运营管理部等，各部门严格遵照证监会及公司制定的利益冲突防范管理的相关规定进行工作。按照相互独立的专业分工及前后台业务的分离原则，信达证券资产证券化业务大体分为下面几个体系：

1) 业务前端

投资银行各业务部门构成了资产证券化业务的前端业务线，作为项目开展的起点，负责资产支持专项计划的项目开发、方案设计、前期的项目运作及内外沟通协调工作以及专项计划的推广销售工作。其主要职责为：

开展项目客户的开发与选择工作；判断项目可行性；根据基础资产的特性、原始权益人的融资需求、投资者收益偏好等因素制定方案，为企业提供项目建议书；项目正式引进后，在项目现场完成项目相关的尽职调查工作，完善资产证券化交易结构和产品设计；在具体的项目推进过程中，协调相关中介机构，制作申报材料，并完成相关规定所要求的内外部审核工作；向公司其他相关部门和主管部门提供并申报相关材料；获得主管部门的审批后负责专项计划的推广及销售工作等。

2) 后期管理

信达证券经中国证券监督管理委员会核准从事资产管理业务以来，高度重视合规、内控、异常交易监控和责任追究等制度建设，在资产管理业务实际运行中与自营业务、经纪业务等其他业务在人员、账户、信息、办公场地等方面严格分离，实行专户、专人负责管理。

(2) 信达证券资产证券化业务流程

1) 市场拓展

市场拓展及新项目客户开发的任务主要由投资银行事业部负责，项目团队根据不同客户的不同特点，针对客户的特殊需求提出符合客户需要的个性化金融服务建议，并完成相关的项目建议书。

2) 基础资产的确定

对基础资产进行审查和选择，在充分考虑基础资产现金流独立性、充足性和稳定性的基础上最终确定资产支持专项计划的基础资产。

3) 方案设计

根据项目开发人员提供的企业相关信息，以及基础资产的特性、原始权益人的融资需求、市场利率走向、投资者收益偏好等因素，投资银行事业部为企业制定一个初步的资产证券化项目建议书，协助项目开发人员完成项目引进工作。项目正式引进后，根据企业提供的系统资料，完善资产证券化交易结构和产品设计。

4) 申报材料的制作以及中介机构的引进

项目正式立项，相关方案设计确定之后，项目小组开展现场详细的尽职调查工作，根据《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》以及证券交易所、基金业协会对资产支持专项计划申报文件制作的具体要求，进行申报文件制作的准备工作，适时引进有关中介机构，并组织协调原始权益人及其他相关中介机构等完成全套申报文件的制作。

5) 公司内部审核

申报材料初步制作完成后，公司内核委员会及法律合规部等项目合规性、可行性以及申报材料是否符合相关法律法规以及公司内部规章制度进行审核把关。投资银行业务部门根据审核意见补充和修改相关文件并待公司内核完成后，

履行公司内部审批程序。

6) 推广销售阶段

投资银行业务部门负责制定相关的推广方案，组织资产支持专项计划的产品销售路演工作，同时向直销机构或代销机构的前线销售人员进行产品推介培训，并向潜在大客户直接推介产品。

7) 专项计划设立后的日常管理

资产管理部负责在专项计划设立后的报备工作。公司在管理集合资产管理计划过程中，始终将集合计划资产的投资方向、投资范围及投资品种等因素作为防范投资运作风险的首要。公司资产管理部作为公司从事资产管理业务的专职部门，在投资决策上采取“集中领导、科学决策、分级管理、分级负责”的独立运行模式，具体投资运作中采取组合优化投资策略，以“自下而上”和“自上而下”的原则确立证券备选池，并规定严格按照投资理念、制度和流程进行投资运作。公司制定了严格的集合资产管理业务投资管理制度，建立了包括监控异常交易的投资管理监控系统，切实杜绝内幕交易、价格操纵、对敲等违规交易行为。资产管理部配备专门岗位人员，密切监控投资过程中的可能出现的异常交易情况，发现问题及时向法律合规部和风险管理部报告，并追究相关人员责任。截至目前，公司所管理的集合资产管理计划的投资管理没有发生任何违反集合资产管理合同和有关法规相关规定的行为。

公司明令禁止将资产支持专项计划资产用于资金拆借、贷款、抵押融资或者对外担保、以及可能承担无限责任投资的行为，并通过一系列规章制度，统一管理公司对外签订合同、担保、抵押等行为。客户交易结算资金、集合资产管理计划资金账户和公司自有资金账户分户设立，各类资金不得混合操作。

在上述各项合规和内控制度的约束和指导下，公司经中国证券监督管理委员会核准从事资产管理业务以来，一直遵循公平、公正的原则，维护客户的合法权益，诚实守信，勤勉尽责，避免利益冲突，没有发生过纠纷和诉讼的情况。公司也将继续严格各项合规和内控制度，切实有效地维护投资者的利益。

通过在集合资产管理业务方面的规范运作，信达证券在开展资产业务方面积累了丰富的经验，同时，也为下一步开拓资产支持专项计划打下了坚实的基础。

（3）信达证券风险控制、隔离措施

项目组从项目的选择开始，对目标基础资产进行严格的尽职调查，从项目源头控制风险。申报材料初步制作完成后，公司内核委员会及法律合规部等项目合规性、可行性以及申报材料是否符合相关法律法规以及公司内部规章制度进行审核把关，进一步控制业务风险。项目的后期管理由资产管理部和投资银行事业部负责，资产管理部配备了专门的风险控制专员负责把控项目的后期管理风险，一旦发现异常情况，将及时与公司风险控制部门，业务部门联系，会同有关部门共同将风险可能造成的损失降至最低，并将相关情况向监管部门及时汇报。

在风险隔离方面，信达证券通过业务隔离、系统隔离、物理隔离、人员隔离、敏感信息隔离五个方面建立了完善的隔离墙工作机制。

1) 业务隔离：经纪业务、投资银行业务、自营业务、资产管理业务等分别由不同部门负责。公司严格按照监管部门以及相关法规的要求，将自营业务、投资银行业务等的资金、账户与资产管理业务的资金、账户完全分开。公司不同业务的资金和证券在银行和登记公司均实行分类管理。

同时，为了防止不同资产管理业务的冲突，公司对不同类资产管理业务进行了有效的隔离，每个客户拥有单独的管理账户，严格实行分账管理和独立核算的制度。资产支持专项计划拥有独立的托管人，能够有效保证资产支持专项计划与其他资产管理业务的隔离。

2) 系统隔离：经纪业务、投资银行业务、自营业务、资产管理业务等依赖的信息系统相互独立或实现逻辑隔离。

3) 物理隔离：投资银行事业部、资产管理部、证券投资部等主要业务部门的办公场所和办公设备相互独立。工作人员不得随意进出与其职责存在利益冲突的业务部门办公场所，如因工作，需要出入上述场所时，须严格执行公司的跨墙

管理制度。

4) 人员隔离：投资银行事业部、资产管理部等业务部门岗位设置和人员配备互相独立，岗位职责不允许存在利益冲突，不允许跨部门兼职。高级管理人员分管职责范围发生变化，或者其他人员跨部门调动时，公司采取相应的业务限制措施，防范可能产生的利益冲突。

5) 信息隔离：投资银行事业部、证券投资部、资产管理部等对敏感信息履行保密原则，切实履行信息隔离的相关要求。各部门对各自的信息进行分类管理，就跨墙的制度安排进行了严格的授权和规范，能够有效保证信息传递方面的隔离。

（三）管理人最近一年是否存在重大违法违规情况

管理人最近一年不存在重大违法违规情况。

三、托管人情况

（一）托管人基本情况介绍

中国建设银行股份有限公司（以下称“建设银行”）总部设在北京，注册资本1942.3亿元。2005年10月，建设银行在香港联合交易所上市交易，为四大国有商业银行中首家实现海外公开上市的银行。一直以来，建设银行秉承“以客户为中心，以市场为导向”的经营理念，紧紧围绕建设现代商业银行的战略目标，稳步推进各项改革，各项业务保持快速、健康发展，资产质量和经营效益不断提高，经营风格、市场表现、资产质量和内部管理获得了监管部门的高度认同。目前，建设银行在国内外权威排名中表现突出，并获得一系列重要奖项。在四大国有商业银行中第一家实现海外公开上市；福布斯排名“中国银行业品牌价值”连续四年排名前两位；2012年末市值2000亿美元，位居全球银行业第二位，财务指标国内领先。同时，我行专业化托管服务能力也获得国内外认可，先后多次在《财资》、《全球托管人》、和讯网、中国私募基金高峰论坛等专业机构和杂志评选中获奖。

（二）托管人托管业务简介

作为我国首批获准开办证券投资基金托管业务的托管银行，建设银行是托管

业务资格最全的银行之一。建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，赢得了业内的高度认同，建行连续四年获《全球托管银行》杂志颁发的“中国最佳托管银行”奖，还多次获得国内权威金融网站“和讯网”评选出我行为“最佳托管银行”奖。自 2005 年以来，建行托管业务已先后十二次获得国内外殊荣。自 1998 年获准开办托管业务以来，经过 16 年的发展，建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加。截止 2016 年 6 月，建设银行托管的资产超过 8.40 万亿元，为证券投资基金、社保基金、企业年金、集合理财计划、股权投资基金、QFII、QDII、信托计划等投资组合提供托管、保管服务，托管规模和托管品种均居市场领先地位。

2001 年底，建设银行在深圳设立基金托管分部，负责托管业务营销及服务。目前深圳分部被授权经营的托管业务品种包括有：委托资产、信托财产、保险资产、证券公司受托投资资产、股权投资基金、产业投资基金等托管业务。截至 2016 年 10 月，深圳分部托管的资产规模已超 9,000 亿元人民币，托管规模在深圳市场一直排名第一，其中股权投资基金托管规模已超百亿。共有员工 55 人，超过 98% 的托管服务人员拥有证券从业相关资格、并定期参加中国证券业协会举行的后续培训及年检活动。深圳分部托管业务在同业内一直以服务效率高、操作规范、创新能力强著称。

（三）托管业务管理制度及业务流程

1、账户开立

管理人负责以资产管理计划的名义开立托管账户，委托人和托管人应当在开户过程中给予必要的配合，并提供所需资料等。同时，托管人为该委托财产在托管人的托管系统中开立明细账户，对该委托财产实行独立核算。委托人和管理人应当在开户过程中给予必要的配合，并提供所需资料等。委托人在此声明，管理人可将所获得的委托人的证件资料提供给托管人。

2、指令的发送、确认和执行

（1）计划管理人对发送指令人员的授权

管理人应事先向托管人提供书面授权通知书,指定有权向托管人发送划款指令的被授权人员,授权通知应包括被授权人的名单、权限、电话、传真、预留印鉴和签章样本或签字样本。授权通知书应加盖管理人公司公章,并注明生效时间。托管人在收到授权通知当日以电话的方式向管理人确认。管理人和托管人对授权通知负有保密义务,不得向被授权人及相关操作人员以外的任何人泄露。

(2) 指令的内容

划款指令是管理人在管理、运用委托财产时,向托管人发出的资金划拨及其他款项支付的指令。管理人发给托管人的指令应写明款项事由、金额、收款账户信息等,加盖授权通知书中管理人指定的预留印鉴,并由被授权人签字或签章。

(3) 指令的发送、确认和执行

管理人可选择指定收款账户支付模式或网银电子指令模式进行指令的提交与资金的划转。

①指令的发送

a、划款指令由授权通知书确定的有权发送人(下称“被授权人”)代表管理人用传真方式或以托管人和管理人认可的其他方式向托管人发送。管理人有义务在发送划款指令后及时与托管人以电话的方式进行确认,指令以获得收件人(托管人)确认该划款指令已成功接收之时视为送达收件人(托管人)。因管理人未能及时与托管人进行指令确认,致使资金未能及时清算所造成的损失,托管人不承担责任。托管人依照授权通知规定的方法对划款指令进行表面一致性进行形式审查后,方可执行划款指令。

b、对于被授权人依照授权通知发出的划款指令,管理人不得否认其效力。管理人应按照相关法律法规以及本合同的规定,在其合法的经营权限和交易权限内发送划款指令,被授权人应按照其授权权限发送划款指令。管理人在发送划款指令时,应为托管人留出执行划款指令所必需的时间,管理人发送有效划款指令的截止时间为每一个工作日的 15:00。管理人在上述截止时间之后发送的划款指

令，托管人尽力配合执行，但不保证划款成功。由管理人原因造成的划款指令传输不及时、未能留出足够划款所需时间，致使资金未能及时清算所造成的损失由管理人承担。

②指令的确认

a、托管人收到管理人发送的划款指令后，应对传真划款指令进行形式审查，验证划款指令的书面要素是否齐全、审核印鉴和签章是否和预留印鉴和签章样本相符，复核无误后应在规定期限内及时执行，不得延误。托管人形式审查义务限于：确认划款指令要素（限于日期、金额、收付款账户名称、账号、用途）指向的交易内容符合本合同约定的，同时确认划款指令上加盖的印鉴的名称与预留印鉴名称相一致、被授权人员签名与管理人提交托管人的授权通知名单相应姓名（划款指令应至少经管理人授权的一名经办人、一名复核人及一名审批人签名/签章，下同）相一致。前述审查原则适用于本合同项下所有传真件。委托人和管理人确认因提交的划款指令为传真件，划款指令传真件与原件不一致的，以托管人收到的传真件为准，且托管人不对管理人被授权人员签字或签章、加盖预留印鉴真实性、有效性负责，因管理人被授权人员签字或签章、加盖预留印鉴不真实、无效产生的责任由管理人承担，托管人不承担责任。

③指令的执行

a、计划托管人确认指令有效后，方可执行指令。

b、若存在异议或不符，托管人应与管理人指定人员进行电话联系和沟通，暂停划款指令的执行并要求管理人重新发送经修改的划款指令。托管人可以要求管理人传真提供相关交易凭证、合同或其他有效会计资料，以确保托管人有足够的资料来判断划款指令项下资金的用途与本合同约定的投资范围及国家法律法规规定相符，但托管人不负责审查管理人发送指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性和有效性，管理人应保证上述文件资料合法、真实、完整和有效。如因管理人提供的上述文件不合法、不真实、不完整或失去效力而影响托管人的审核或给任何第三人带来损失，托管人不承担任何形式的责任。

c、在指令未执行的前提下，若管理人撤销指令，管理人应在原指令上注明“作废”并加盖划款指令预留印鉴及被授权人签章后传真给托管人，并与托管人进行电话确认。

④执行中相关问题的处理方法

a、托管人发现管理人发送的划款指令违反《基金法》、《试点办法》、本合同或其他有关法律法规的规定时，应不予执行，并应及时以书面形式通知管理人纠正，管理人收到通知后应及时核对，并以书面形式对托管人发出回函确认，由此造成的损失由管理人承担。

b、管理人发送错误指令的情形包括指令发送人员无权或超越权限发送指令及交割信息错误，指令中重要信息模糊不清或不全等。托管人在履行监督职能时，发现管理人的指令错误时，有权拒绝执行，并及时通知管理人改正。

c、管理人撤换被授权人员或改变被授权人员的权限，必须提前至少一个工作日，使用传真方式或以管理人和托管人认可的其他方式向托管人发出加盖管理人公章的书面变更通知，同时电话通知托管人。被授权人变更的通知须列明新授权的起始日期。被授权人变更通知经托管人确认后于授权通知载明的生效时间生效，同时原授权通知失效。管理人在此后三日内将被授权人变更通知的正本送交托管人。变更通知书书面正本内容与托管人收到的传真不一致的，以托管人收到的传真为准。被授权人变更的通知生效后，对于原指令发送人员无权发送的划款指令，或原指令发送人员超权限发送的划款指令，管理人不承担责任。

3、托管报告及有关文件档案保存

(1) 托管人按照《管理办法》、《专项资产管理合同》有关规定出具计划托管情况报告。

(2) 托管人完整保存记录计划业务活动的计划委托人名册、原始凭证、记账凭证、计划账册、交易记录和重要合同，保存期限不少于 15 年。

（四）托管业务风险防控措施

建设银行制定了完善的内部稽核监控制度和风险控制制度。

1、风险管理制度

建设银行将托管业务纳入全面风险管理范畴，形成了一整套系统涉及托管业务风险控制的制度，建立了“三道防线”的风险管理组织体系。三道防线为：

（1）第一道防线：总行投资托管业务部，通过监督稽核处建立规范的业务操作规程、业务手册、业务检查制度等并严格执行，有效控制业务风险。

（2）第二道防线：风险管理部、内控合规部和法律事务部组成，负责指导、评估、监督托管业务开展情况，参与重大事项的决策。

（3）第三道防线：通过综合审计、专项审计等，从机构、制度、业务操作等方面加强对托管业务的合规性检查，对托管业务进行内部控制评价并提出改进意见。

2、风险控制机制与措施

（1）完善的内部组织架构

自总行开办托管业务以来建立了完善的内部组织架构，通过设立相互制衡、独立尽职的岗位体系以控制相关的运营风险。目前，资金清算人员与会计核算人员岗位相分离，业务授权人员与业务操作人员岗位相分离，市场营销人员与运营人员岗位相分离，以达到隔离操作风险的目的。

（2）从产品研发到托管运营全过程的风险识别和控制

建行托管新产品研发开始到合同的签订，以至业务正式运作都进行风险识别和评估。在业务产品研发阶段，就风险点进行判断和评估，提出控制措施。在合同签订阶段，总行提供建议的同时由本行法律部门对条款逐项审核，提供法律风险的意见和建议。在运营操作中，相关制度对风险点和控制措施进行了描述和规范，以指导相关人员合规操作。

（3）风险控制获得权威认证

建设银行每年都要接受外部审计机构进行的业务内部控制审计。从 2007 年至 2011 年，建设银行投资托管业务部聘请会计师事务所对托管业务实施美国

SAS70 标准的审计。2012 至 2015 年，建设银行按照鉴证业务国际准则第 3402 号（ISAE3402）进行内部控制审计。在审计过程中，会计师事务所针对建设银行托管部的各托管业务产品的职责与流程、控制目标、内部控制行为（控制措施）等进行了逐项测试，历年来均出具了被誉为“业内最干净的、无保留意见的报告”，建设银行托管服务的风险控制能力已经与国际大型托管银行接轨，达到国际先进水平。

3、内部控制制度——内部审计和监控工作

作为建设银行业务条线之一，建行托管业务接受建设银行内部审计和风险监控工作管理，有关控制组织和管理符合建设银行管理要求，根据本行统一安排接受有关审计和风险管理工作监督、检查。

（五）托管人基本财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年
总资产（万元）	1,536,321,000.00	1,674,409,300.00	1,834,948,900.00
股东权益（万元）	107,432,900.00	125,184,800.00	144,508,300.00
存款总额（万元）	1,222,303,700.00	1,289,867,500.00	1,366,853,300.00
贷款总额（万元）	859,005,700.00	947,452,300.00	1,048,514,000.00
营业收入（万元）	50,860,800.00	57,047,000.00	60,519,700.00
净利润（万元）	27,797,200.00	29,727,400.00	29,609,000.00
平均总资产收益率（%）	1.14	1.12	1
平均净资产收益率（%）	21.23	19.74	17.27
成本收入比	31.58	29.82	26.91
不良贷款率（%）	0.99	1.19	1.58
拨备覆盖率（%）	268.22	222.33	150.99
资本充足率（%）	13.34	14.87	15.39
核心资本充足率（%）	—	12.09	12.35
核心一级资本充足率（%）	9.11	9.34	10.15

（六）托管人经三年经营行为规范情况

建设银行最近三年没有受到金融监管部门的行政处罚。其聘请的审计师在对其近三年的年度审计中均出具了无保留意见。

四、借款人/物业持有人/差额支付承诺人/资产服务机构情况

(一) 基本情况

公司名称：深圳市益田假日广场有限公司

设立日期：2002年10月24日

注册地址：深圳市南山区益田假日广场1-301

注册资本：15,000万元

法人代表：黎志强

所属行业：房地产业-自有房地产经营活动

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；自有物业租赁；经营管理益田假日广场（不含限制项目）；日用百货、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、化妆品、文具用品、体育用品、珠宝首饰、照相器材、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通信设备、其它电子产品零售；市场营销策划及相关商务代理服务（不含需人事、劳动及其他相关主管部门行政审批的项目）；寄存服务。

主营业务及主要产品：商场经营管理

(二) 公司历史沿革

益田假日于2002年10月24日经深圳市工商行政管理局批准设立，注册资本1,000.00万元人民币。公司股东港中旅置业（深圳）有限公司持股90.00%，深圳世界花园房地产发展有限公司持股9.00%，深圳市沙河实业（集团）有限公司持股1.00%。

2003年2月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，深圳市益田房地产股份有限公司持股89.00%，深圳市沙河实业（集团）有限公司持股

1.00%，深圳市益田物业管理有限公司持股 10.00%。经益田假日股东会决议变更公司法定代表人（负责人），公司法定代表人（负责人）由毛建军变更为崔士威。益田假日董事会成员由毛建军、何志浩、梁力强、黄坚、宫长玖变更为崔士威、王占林、吴群力、刘浦、黎志强。

2004 年 2 月，经益田假日股东会决议变更公司法定代表人（负责人），公司法定代表人（负责人）由崔士威变更为黎志强。同年 4 月，经益田假日股东会决议变更公司名称，公司名称由深圳市中益房地产开发有限公司变更为深圳市益田假日世界房地产开发有限公司。

2005 年 7 月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，深圳市沙河实业（集团）有限公司持股 1.00%，深圳市益田房地产集团股份有限公司持股 79.00%，深圳市益田物业管理有限公司持股 10.00%，深圳市天阔投资有限公司持股 10.00%。经益田假日股东会决议，益田假日董事会成员由崔士威、王占林、吴群力、刘浦、黎志强变更为王占林、黎志强、刘浦、刘鹏鹏、初晓辉。

2006 年 4 月，经益田假日股东会决议增加注册资本，变更后的注册资本为 15,000 万元。益田假日股东按照出资比例持有的公司股权情况变更为深圳市益田物业管理有限公司持股 10.00%，深圳市天阔投资有限公司持股 10.00%，深圳市益田房地产集团股份有限公司持股 79.93%，深圳市沙河实业（集团）有限公司持股 0.07%。

2007 年 1 月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，深圳市益田房地产集团股份有限公司持股 80.00%，深圳市天阔投资有限公司持股 10.00%，深圳市益田物业管理有限公司持股 10.00%。同年 4 月，经益田假日股东会决议，益田假日董事会成员由王占林、黎志强、刘浦、刘鹏鹏、初晓辉变更为王占林、黎志强、刘浦、初晓辉、姚卿。

2007 年 6 月，经益田假日股东会决议变更公司名称及经营范围，益田假日名称由深圳市益田假日世界房地产开发有限公司变更为深圳市益田假日广场有限公司；经营范围变更为：从事南山区 T308-5 地块的房地产开发经营业务；兴

办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。同年7月，经益田假日股东会决议变更公司名称，公司名称由深圳市益田假日广场有限公司变更为深圳市益田假日世界房地产开发有限公司。2008年5月，住所变更为：深圳市南山区益田假日广场1-301。注册号变更为440301103392046。

2008年8月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，深圳市天阔投资有限公司持股10.00%，益田集团持股80.00%，深圳市益田物业管理有限公司持股10.00%。经益田假日股东会决议变更经营范围，经营范围变更为：从事南山区T308-5地块的房地产开发经营业务；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理。

2008年9月，经益田假日股东会决议变更经营范围及公司名称，经营范围变更为：从事南山区T308-5地块的房地产开发经营业务；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；自有物业租赁；经营管理益田假日广场（不含限制项目）。公司名称由深圳市益田假日世界房地产开发有限公司变更为圳市益田假日广场有限公司。

2009年11月，经益田假日股东会决议变更经营范围，经营范围变更为：从事南山区T308-5地块的房地产开发经营业务；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；自有物业租赁；经营管理益田假日广场（不含限制项目）；日用百货、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、化妆品、文具用品、体育用品、珠宝首饰、照相器材、家用电器、计算机、

软件及辅助设备、通信设备、其它电子产品零售。

2010年11月，经益田假日股东会决议变更经营范围，经营范围变更为：从事南山区 T308-5 地块的房地产开发经营业务；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；自有物业租赁；经营管理益田假日广场（不含限制项目）；日用百货、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、化妆品、文具用品、体育用品、珠宝首饰、照相器材、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通信设备、其它电子产品零售；市场营销策划及商务代理服务（不含需人事、劳动及其他相关主管部门行政审批的项目）；寄存服务。

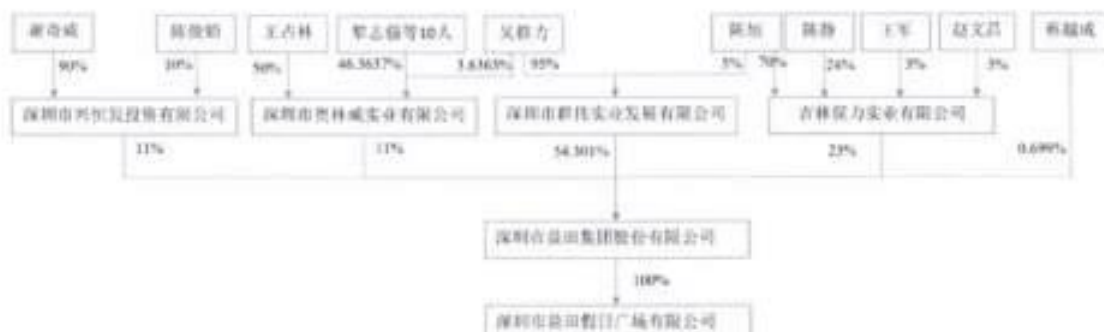
2012年2月，经益田假日股东会决议变更经营期限，经营期限由10年变更为50年。

2014年3月，经益田假日股东会决议，公司进行商事主体换发营业执照。同年9月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，益田集团持股90.00%，深圳市益田物业管理有限公司持股10.00%。

2014年12月，经益田假日股东会决议变更经营范围，经营范围变更为：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；餐饮管理（不得直接从事餐饮业）；投资信息咨询，广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；自有物业租赁；经营管理益田假日广场（不含限制项目）；日用百货、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、化妆品、文具用品、体育用品、珠宝首饰、照相器材、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通信设备、其它电子产品零售；市场营销策划及商务代理服务（不含需人事、劳动及其他相关主管部门行政审批的项目）；寄存服务。

2016年5月，益田假日股东进行股权转让，本次股东变更完成后，益田集团持股100.00%。企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司（法人独资）。

(三) 益田假日股权结构情况



截至目前，益田集团持有益田假日 100% 股权，最终控制方为深圳市群伟实业有限公司，最终实际控制人为吴群力。

益田假日控股及持股公司深圳市益田酒店管理有限公司和深圳市益田商业管理有限公司基本情况见本章之“一、原始权益人/担保人情况”之“（三）益田集团组织结构”之“2、重要权益投资情况”。

(四) 益田假日组织架构

1、组织架构



2、组织职责

(1) 招商部组织职责

- 1) 负责制定项目公司招商、市场调研、商务谈判等相关管理制度及规范，监督部门严格执行。
- 2) 负责收集与项目相关的行业市场信息，定期形成行业发展报告，与招商中心共同分享信息。
- 3) 负责市场调研，收集商业情报，并在此基础上编制出调整规划方案。
- 4) 负责制定年度、季度、月底目标，严格执行，完成租金收益目标。
- 5) 负责收集各部门意见，形成分析报告，为调整提供依据。
- 6) 负责项目商户信息整理，及时补充、完善、更新。
- 7) 负责完成项目相关合同、协议的标准化作业。
- 8) 负责招商人员的专业培训和绩效考核。
- 9) 负责品牌商户的关系维护、品牌经营等工作。

(2) 营运部组织职责

- 1) 负责制定和完善运营管理的相关管理制度和标准，并对执行情况进行监督。
- 2) 根据集团发展战略及年度经营计划，制定各楼层销售目标管理计划，监控整体销售目标达成率，并与商户沟通确定提升方案，从而有效拉动业绩增长。
- 3) 营运决策信息系统的建立与管理，负责汇总、分析营运数据，根据经营状况提出招商调整、营销策划活动、经营环境改善和提升计划。
- 4) 经营规范的管理，统一广场的经营规范，提升广场的经营形象。
- 5) 经营环境管理，确保广场内外环境的舒适度，提升广场的凝聚力。
- 6) 人员管理，负责营运人员和营业员日常管理，负责营运人员营运相关专业知识和技能的培训与发展。

7) 解决处理各类投诉及现场紧急事件；组织接待重要嘉宾、政府部门检查等相关事宜。

8) 建立维系与工商、消防、卫生、环保等各级对口政府职能部门间的良好关系；与场内品牌商家保持良好的沟通，建立稳固的战略合作伙伴关系。

9) 开展市场调查与研究，分析和了解市场的发展和广场的竞争环境。

10) 负责集团信息平台及管理制度的落地应用，提升项目门店的信息化水平。

11) 负责本地技术支持与对接，确保财税、银行 MIS 的本地系统的实施与运维。

12) 负责本地网络、桌面及商场运维，确保办公及商业业务的正常运行。

13) 负责前端需求管理，并组织用户培训，提升信息利用能力及操作水平。

(3) 企划部组织职责

1) 制定项目年度及各季度营销活动及宣传推广计划。

2) 负责项目各类营销活动创意、策划与执行。

3) 负责项目 VI 设计及其他宣传物料的制作及商业氛围营造。

4) 负责项目营销活动相关的文案创意、执行。

5) 负责项目营销推广预算编制及费用管理。

6) 负责营销活动相关的品牌资源、宣传资源的拓展与整合。

7) 项目活动的宣传推广与媒体投放，微信运营与管理。

8) 项目广告位与场地租赁制度建设及执行。

9) 负责品牌商户宣传对接与宣传支持。

10) 项目企划线专业人才培养与梯队建设。

(4) 客服部组织职责

- 1) 负责所属公司会员制度建立及管理，包括会员卡规则制定、会员权益拓展等。
- 2) 负责所属公司会员维系，包括会员消费分析、会员营销活动、大客户维系管理等。
- 3) 负责所属公司现场服务项目规划。
- 4) 负责现场服务人员培训、管理及服务监督。
- 5) 负责提供常规服务内容，应答顾客咨询，受理客诉建议。
- 6) 负责执行现场活动，进行礼品发放及礼品管理。
- 7) 负责办理会员相关业务，包括会员卡发卡、升降级、赠礼发放、积分补登及扣减等。

(5) 财务部组织职责

- 1) 执行集团统一的财务制度、政策及财务战略。
- 2) 组织本企业的会计核算并按集团要求上报。
- 3) 协助总经理做好本企业成本费用的核算及控制。
- 4) 按集团统一要求，做好本企业预算的编制、执行控制及数据统计与上报工作

(6) 物业工程部组织职责

- 1) 负责制订下属公司工程、设备、物业管理规定。
- 2) 负责新项目的供电、空调、给排水、消防、电梯、弱电系统及建筑装修项目的验收和资料核实工作。
- 3) 负责查验用户装修报批手续及审批装修方案、监督装修方案的实施。
- 4) 负责编制设备、设施维修保养计划，负责做好与本部门业务相关的合同

评审。

5) 负责商场的工程改造、设备更新、方案及预算的编制并送有商业集团领导审核。

6) 负责对维修装修项目、设备的保养进行验收，负责对设备保养、维修、工程项目进行技术审核。

7) 负责商场所有设备、设施系统（供电、空调、给排水、电梯、电话、消防等）的管理、运行、维修。

8) 配合营运、客服做好现场的管理。

9) 负责商场内的安全保卫及紧急情况的处理工作。

（7）人事行政部组织职责

1) 负责所属公司企业文化建设，持续提升员工敬业度。

2) 落实商业集团各项人力资源、行政管理规章制度，跟进年度工作计划的达成。

3) 落实商业集团人才梯队建设需求，保证人才输出。

4) 编制所属公司年度人员编制计划和年度人员需求计划，上报商业集团批准。

5) 按时完成所属公司人员招聘、培训，保证内部客户的人力资源需求。

6) 按时完成所属公司各项薪酬福利的统计和核算工作。

7) 按时完成所属公司的劳动人事档案、员工入职、调动和离职等人事管理工作。

8) 负责所属公司会议组织、档案管理、公务接待、固定资产管理和日常办公用品管理等工作。

9) 负责所属公司办公环境秩序、办公设备设施的日常维护管理，行政办公

物品计划和采购，为员工提供所需的工作条件，包括预订机票、联系住宿、印制名片等行政事务性工作。

（8）分支机构

1) 深圳市益田假日广场有限公司商务服务分公司

负责人：王庆安，经营范围：市场营销策划及相关商务代理服务。

2) 深圳市益田假日广场有限公司益田假日广场地下停车场

负责人：王庆安，经营范围：机动车辆停放服务。

3) 深圳市益田假日广场有限公司威斯汀酒店

负责人：Cuddon David Stewart，经营范围：健身；会务策划；翻译；日用百货、服装、皮具、鞋、文具的销售。宾馆（限使用一次性拖鞋）、游泳池，足浴；公共浴室，中、西餐制售、咖啡制售。该分公司原计划用于威斯汀酒店的运营管理，但由于公司策略的变化，改为由深圳市益田酒店管理有限公司负责酒店的运营管理，该分公司无运营。

益田假日各部门分工明确，能够保证公司的正常运行。

3、益田假日员工情况

截至 2016 年 8 月，益田假日在职员工 189 人，从岗位分布来看，管理人员 19 人，占比 10.05%；营销人员 7 人，占比 3.7%；营运人员 12 人，占比 6.35%，招商人员 2 人，占比 1.06%；财务人员 11 人，占员工总数的 5.82%；；客户服务人员 26 人，占比 13.76%，人力资源 2 人，占比 1.06%，平面设计 2 人，占比 1.06%；信息运维人员 3 人，占比 1.59%；行政人员 5 人，占比 2.65%；物业人员 97 人，占比 51.32%。从文化程度看，大学本科及以上学历 53 人，占比 28.04%；大专学历 43 人，占比 22.75%；大专以下学历 93 人，占比 49.21%。

（五）物业持有人治理结构

益田假日根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，确立了董事会、监事会和经营管理层的职责分工，参照益田集团制度，形成了完善的公司治理架构和公司治理制度，建立了健全的决策机制和内部控制及监督机制。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

1、益田假日股东职权

益田假日为一个股东的有限责任公司，不设股东会。益田假日股东职权如下：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损；
- (7) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

益田假日设董事会，董事会成员五名，其中董事长一人。董事由股东任命产生，董事任期三年。董事长由董事会选举，或股东委任产生。董事任期届满，可以连选连任。

董事会对股东负责，行使以下职权：

- (1) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理，及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理，财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

专项计划设立后，管理人将向益田假日董事会委派一名董事，在专项计划存续期间内，管理人指定董事可就董事会表决的如下事项享有一票否决权：（1）修改公司章程及章程性文件；（2）增加或减少益田假日注册资本；（3）益田假日的解散、清算、分立、收购、兼并及重组或变更益田假日形式；（4）益田假日变更经营范围；（5）益田假日进行任何超过最近一期净审计的净资产的 5% 的境内外投资；（6）股权转让；（7）每季度累计超过 2,000 万元的支出合同签署；（8）益田假日增加或减少董事会成员的数量，变更董事会的职权；（9）审批益田假日的财务预算方案、财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（10）决定益田假日的贷款、融资（包括但不限于银行融资、信托融资、基金融资等各种形式的融资）事项；（11）决定益田假日为第三方提供保证、抵押、担保或其他可能产生任何或然负债的事项以及要求任一合作方为益田假日的贷款、融资、负债提供保证、抵押或担保的事项。

3、监事

益田假日不设监事会，设监事一名，监事由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。监事任期届满，未及时改选的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员，提出罢免的建议；

(3) 当董事，高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事，高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照公司法第 152 条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

4、经营管理机构

益田假日设立经营管理机构，经营管理机构，设经理一人，并根据公司情况设若干管理部门。益田假日经营管理机构经理由董事会聘任或者解聘，任期三年，经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施执行董事决定；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(9) 公司章程和执行董事授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(六) 主营业务情况

益田假日主要从事商业物业出租及管理，主营业务收入主要来自益田假日广场购物中心及益田威斯汀酒店的出租租金收入。

益田假日广场作为中国首家国际化体验式购物中心，是商业与生活的完美融合，地处深圳华侨城，紧临深南大道，占地 3.5 万平方米，总建筑面积 13.58 万平方米，是一个集体验式购物中心、生态写字楼、五星级主题酒店为一体的大型建筑综合体。

(七) 底层物业资产情况

1、物业基本情况

截至本《计划说明书》签署日，益田假日广场共有商户 200 个，集国际时尚品牌、潮流服饰、日用百货、家电数码产品、家庭乐园、餐饮、电影院为一体的大型综合购物中心。B2-L3 为商场，B3 为广场车库，车位 342 个，还有库房若干。

根据国策评估出具的《房地产抵押价值估价报告》（深国策评字 SZ[2016]110142 号），截至 2016 年 11 月 21 日，物业资产的评估值达 841,516.01 万元。

根据国策评估的《房地产抵押估价报告》评估方法及评估结果如下：

1、评估方法

国策评估对益田假日广场商场部分选取比较法和收益法进行估值，对其办公部分选取收益法作为估价的基本方法。

比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式： $P_i = P' \times A \times B \times C \times D$ $P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$

式中：P—待估房地产评估价格 A—交易情况调整系数

P_i —待估房地产比准价格 B—交易日期调整系数

P' —可比交易实例价格 C—区域因素调整系数

D—个别因素修正系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式： $V = a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$

其中：V 表示房地产价格； a 表示房地产年纯收益；

r 表示房地产报酬率； g 表示收益年递增率；

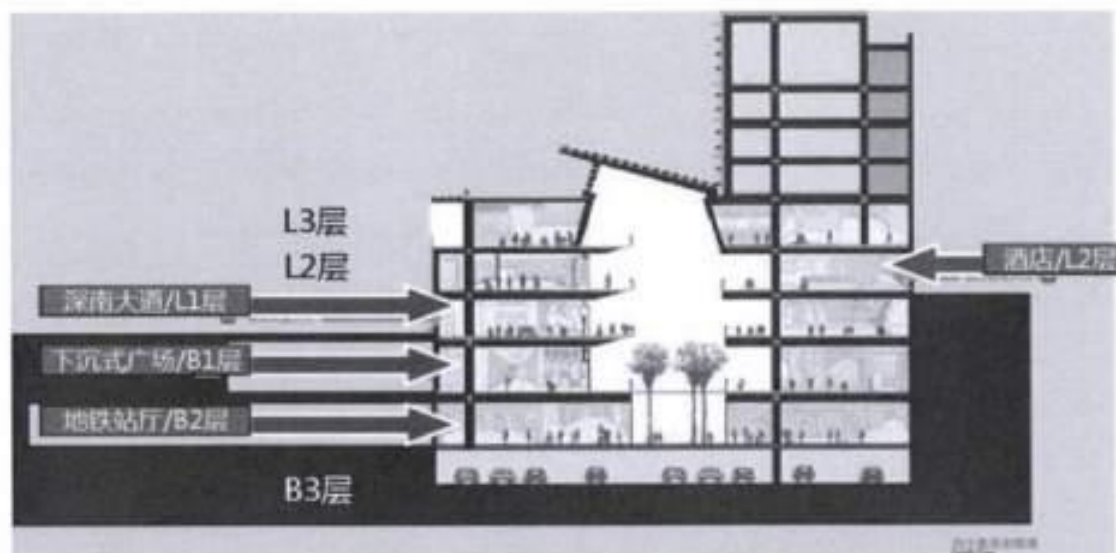
n 表示房地产的有效使用年限

2、评估结果

考虑估价对象益田假日广场负 301、负 201、负 101、101、201、301 为商业房地产，所属区域房地产市场交投活跃，市场化程度高，且同类房地产中通常能够获得租金收入，估价对象位于南山华侨城片区，租赁市场成熟，因此选取比较法及收益法作为本次估价的基本方法来求取其市场价值，两种方法的测算结果均能体现估价对象的价值，在估价结果确定时，采用算术平均数对两种方法的测算结果进行综合，比较法测算单价为 126,037 元/平方米，收益法测算单价为 120,469 元/平方米，权重各取 50%，综合后的评估单价为 123,300 元/平方米，评估总值为 8,328,303,432 元。

考虑估价对象益田假日广场 1-301 办公部分仅适用于收益法测算，故以收益法测算结果作为最终价格。评估单价为 35,000 元/平方米，评估总值为 42,983,150 元。办公和商场部分评估值合计 8,415,160,132 元。

益田假日广场剖面图



注：B3层为车库，B2层为负301、B1层为负201、L1层为负101、L2层为101、L3层为201

2、物业产权情况

(1) 物业产权

物业产权情况如下：

序号	房产证编号	房屋名称	用途	竣工日期	建筑面积m ²
1	深房地字第4000382241号	益田假日广场1-501	办公	2008年1月	1,253.53
2	深房地字第4000382242号	益田假日广场1-301	办公	2008年1月	1,228.09
3	深房地字第4000382245号	益田假日广场301	商业	2008年1月	825.87
4	深房地字第4000382246号	益田假日广场201	商业	2008年1月	16,008.49
5	深房地字第4000382240号	益田假日广场101	商业	2008年1月	9,180.59
6	深房地字第4000382239号	益田假日广场负101	商业	2008年1月	15,393.21
7	深房地字第4000382247号	益田假日广场负201	商业	2008年1月	13,953.11
8	深房地字第4000382243号	益田假日广场负301	商业	2008年1月	12,183.77
合计					70,026.66
宗地号：T308-0026，宗地面积：22,836.5 m ² ，商业用地，终止日期：2063年4月27日					

(2) 权利限制情况

根据益田集团、南商银行深圳分行、城市发展合伙企业签署的编号为“2016

委贷深分 27 号抵 01”的《抵押协议》，益田假日以其持有物业为益田集团作为借款人与城市发展合伙企业作为委托人以及南商银行深圳分行作为受托人签署的编号为“2016 委贷深分 27 号”的《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》项下委托贷款本息偿还等全部义务的履行提供抵押担保，抵押权人为南商银行深圳分行，该等抵押担保已办理抵押登记。

根据益田集团、南商银行深圳分行、城市发展合伙企业签署的编号为“2016 委贷深分 27 号质 01”的《质押协议》，益田集团以其持有益田假日广场公司 100% 股权为益田集团作为借款人与城市发展合伙企业作为委托人以及南商银行深圳分行作为受托人签署的编号为“2016 委贷深分 27 号”的《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》项下委托贷款本息偿还等全部义务的履行提供质押担保，质押权人为南商银行深圳分行，该等质押担保已办理质押登记。

根据《标准条款》和《资产买卖协议》的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。

城市发展合伙企业出具的承诺函，城市发展合伙企业就前述《信达委贷协议》项下贷款事宜，同意益田集团办理提前还款手续，并同意在该等债务结清后配合益田集团办理原有抵押的解除手续。

3、底层物业资产投保情况

益田假日作为被保险人的保险包括财产综合险、公众责任险、财产一切险。

益田假日 2015 年 5 月 6 日向中国太平洋财产保险股份有限公司购买财产综合险保单，保险金额为 35.34 亿元。被保险人为深圳市益田置业有限公司、深圳市益田假日广场有限公司，保险期限自 2016 年 5 月 11 日 0 时起至 2017 年 8 月 10 日 24 时止，保险项目为房屋建筑物（含装修）。益田假日广场 1-501（深房地字第 4000382241 号）、益田假日广场 1-301（深房地字第 4000382242 号）、益田假日广场 301（深房地字第 4000382245 号）、益田假日广场 201（深房地字第 4000382246 号）、益田假日广场 101（深房地字第 4000382240 号）、益田假日广场负 101（深房地字第 4000382239 号）、益田假日广场负 201（深房地字第

4000382247号)、益田假日广场负301(深房地字第4000382243号)。

益田假日于2015年5月6日向中国太平洋财产保险股份有限公司购买财产综合险保单,保险金额为20.00亿元。被保险人为深圳市益田置业有限公司、深圳市益田假日广场有限公司,保险期限自2016年5月10日0时起至2017年8月10日24时止,保险项目为房屋建筑物(含装修)。保单保险财产地址为益田假日广场1-501(深房地字第4000382241号)、益田假日广场1-301(深房地字第4000382242号)、益田假日广场301(深房地字第4000382245号)、益田假日广场201(深房地字第4000382246号)、益田假日广场101(深房地字第4000382240号)、益田假日广场负101(深房地字第4000382239号)、益田假日广场负201(深房地字第4000382247号)、益田假日广场负301(深房地字第4000382243号)。

益田集团向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买公众责任险,被保险人为深圳市益田假日广场有限公司,保险期限自2016年9月19日0时起至2017年9月18日24时止,赔偿限额为支付由于被保险人在保单上列明的业务过程中造成第三者人身伤亡或财产损失而在法律上应承担的赔偿金额以及被保险人应支付的法律诉讼费用。责任限额(包括诉讼费用)15,000,000.00元。

益田集团向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买财产一切险,被保险人为深圳市益田假日广场有限公司,保险期限自2016年9月19日0时起至2017年9月18日24时止,保险标的范围为装置、家具及办公设施或用设施(机器设备家具等)和零散家电。总保险金额为209,500,000.79元。

益田集团向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买财产一切险,被保险人为深圳市益田假日广场有限公司,保险期限自2016年9月19日0时起至2017年9月18日24时止,保险标的范围为机器设备。总保险金额为98,000,000.00元。

益田集团承诺在专项计划存续期间,将持续对益田假日广场投保,且投保金额不低于本次专项计划发行规模。

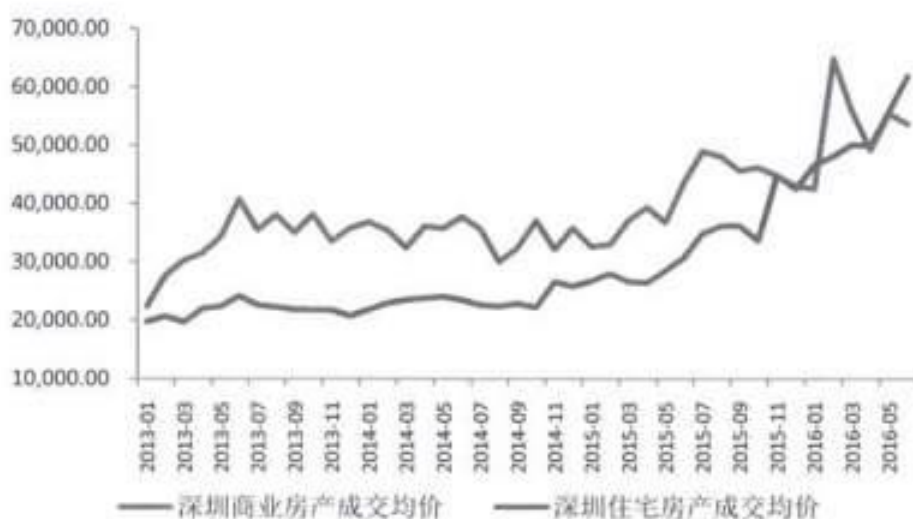
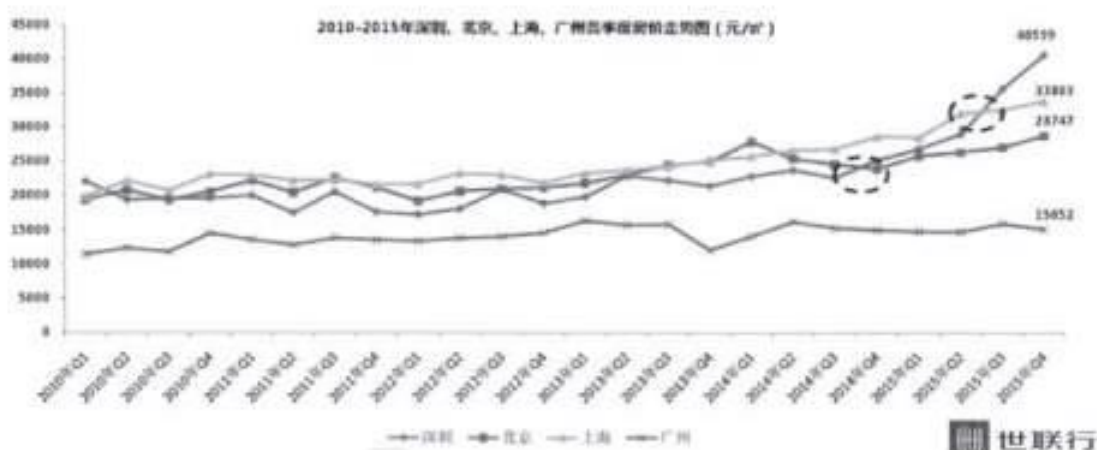
（八）底层物业资产所在行业情况

1、房地产行业现状

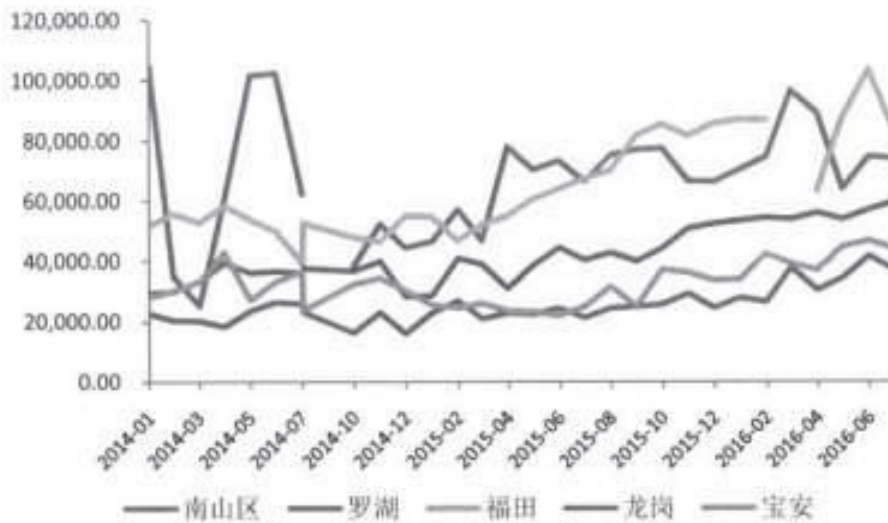
（1）地产行业现状

2015 年全国房地产市场分化明显，二三线城市库存高企，一线城市持续稳定发展，众多开发商将业务重心转移到一线城市，一线城市土地出让金的比例不断提高，2015 年一线城市土地出让金占比占比为 12.50%，比上年提升了 0.6 个百分点。

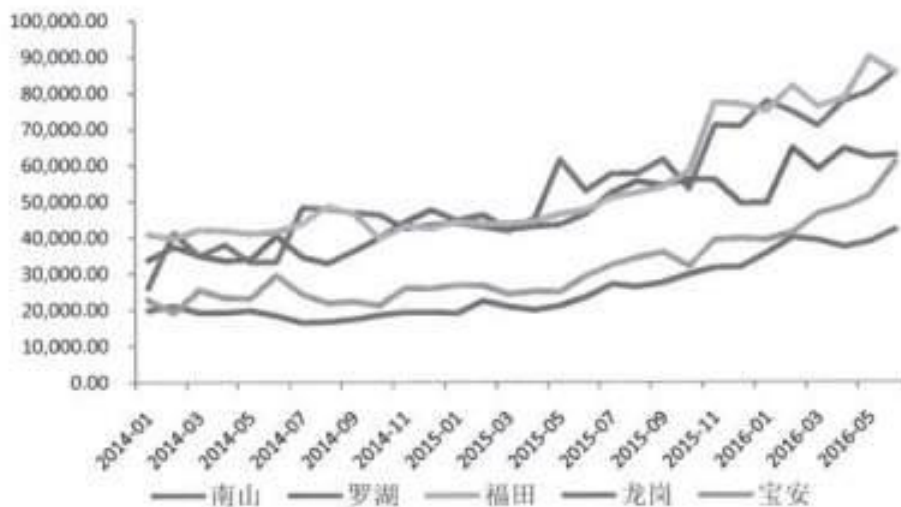
2015 年深圳新房成交价持续攀升，跃居全国第一，2015 年第四季度，深圳新房均价 40599 元/m²，房屋均价跃居全国第一。



资料来源：国家统计局、wind 资讯



资料来源：wind 资讯



资料来源：wind 资讯

2015年，深圳市住宅批准预售面积比上年同期大幅增长26%至675万平方米，创下2007年以来新高。全年一手住宅成交量同比大幅增长65.2%至665.9万平方米。多元化购房需求更成就了2015年深圳房价的攀升，全年一手住宅成交均价达33426元/平米，同比大幅增长39.4%，领涨全国。其中，11月单月成交均价高达44761元/平米，同比大涨69%，为2008年以来最大涨幅。

从区域来看，房价呈现由点及面的普涨态势：在热点区域房价率先拔高后，

南山、福田、罗湖等中心城区呈现全面豪宅化趋势，其后涨价范围蔓延全市，关外的价格洼地也开始借助于轨道交通等利好纷纷开启补涨之路。

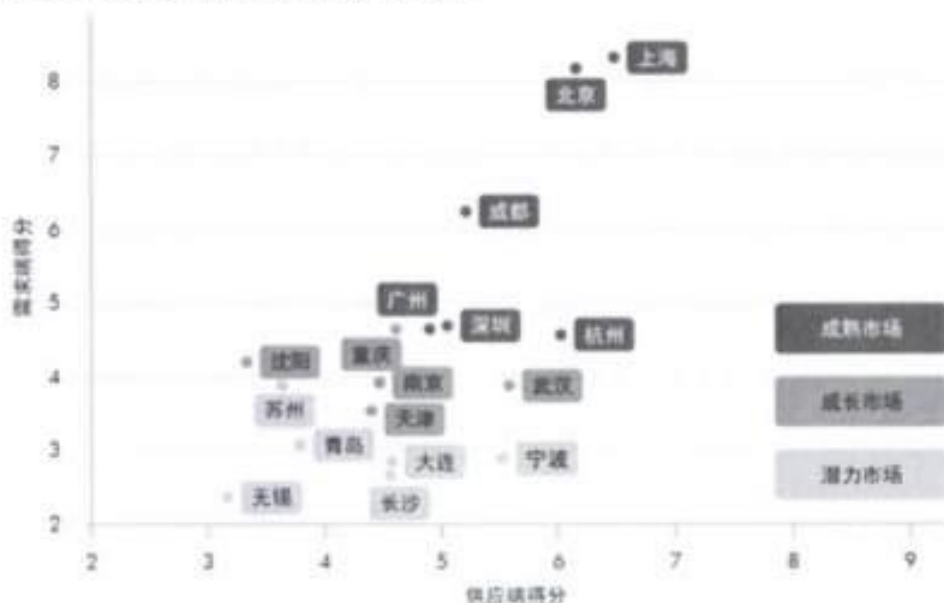
(2) 商业地产呈现长线运营趋势，专业运营，长远增值

世联监测数据表明：北京、上海、广州、深圳、武汉、重庆、成都七大城市，未来 5 年购物中心面积将至少翻一番。到 2017 年，深圳购物中心面积将达 922 万平方米，比 2012 年的 438 万平方米增长 111%。

北京、上海、深圳、广州等国内一线城市已迈入了深度城市化时代，城市核心地段的优质商业也已渐渐变得可遇而不可求，地产商之间的竞争也将逐渐由注重快速销售转向长线运营能力，获取运营溢价。

2、购物中心发展现状

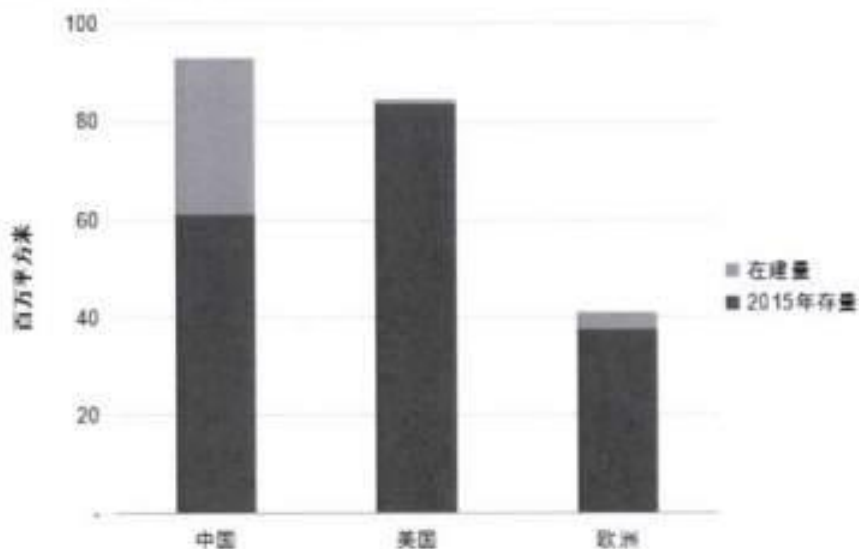
根据中国连锁经营协会和世邦魏理仕共同调研编制的《2015 中国购物中心发展报告》正式发布，2015 中国城市购物中心发展指数”。该指数综合了平均租金、空置率、租金波动性和社会消费品零售总额、人均可支配收入、各类品牌门店数量等分别反映供应和需求端的指标。



综合看来，成熟市场的城市层级普遍较高，虽然购物中心存量较大，但得益于坚实的市场基本面，未来市场总体供需表现仍较为平稳。而潜力市场虽然零售业平均空置率达 10.8%，与成熟及成长市场平均空置率相比高出 3 个百分点。但这些市场的发展往往更为迅速，收入的平均增长速度高于其他市场，因此除个别

城市外，由于未来三年开发项目体量与现有存量相比相对有限，市场总体供求亦尚算平衡。

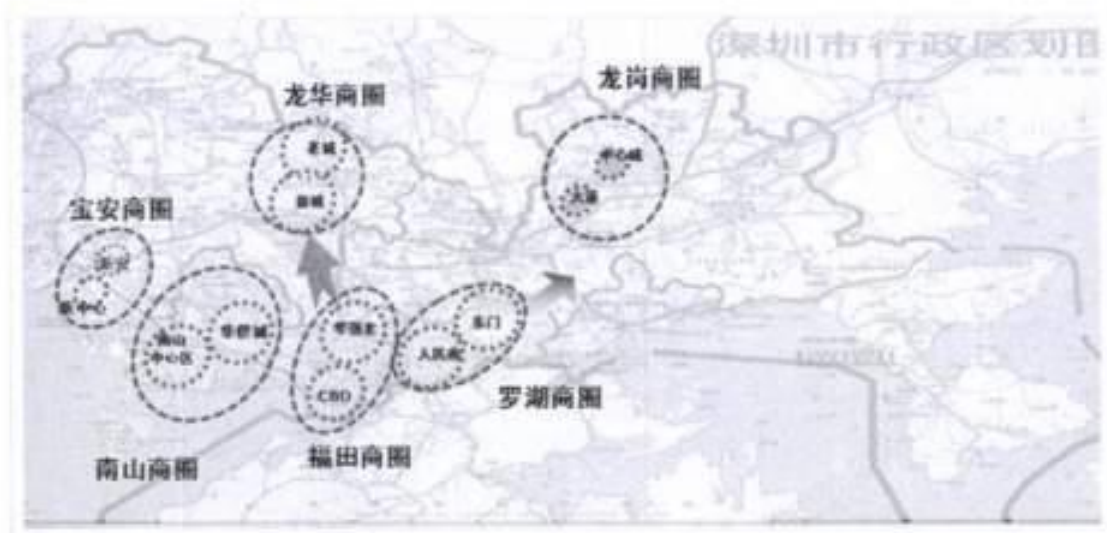
截至2015年，中国17个大中城市已落成零售物业总存量达6,120万平方米。目前，全国在建项目共323个，总建筑面积近3,200万平方米。根据世邦魏理仕2016年4月发布的《全球购物中心开发最活跃城市》，全球前十购物中心在建量最大的城市中有九个在中国。



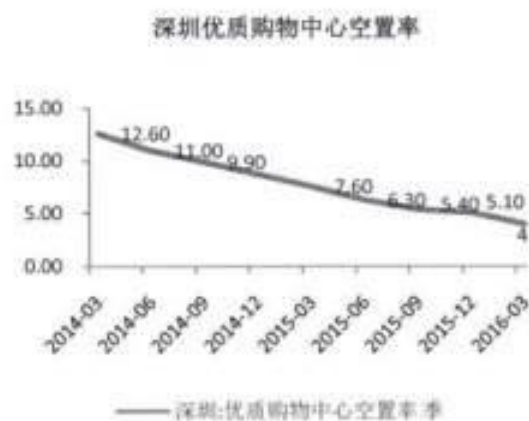
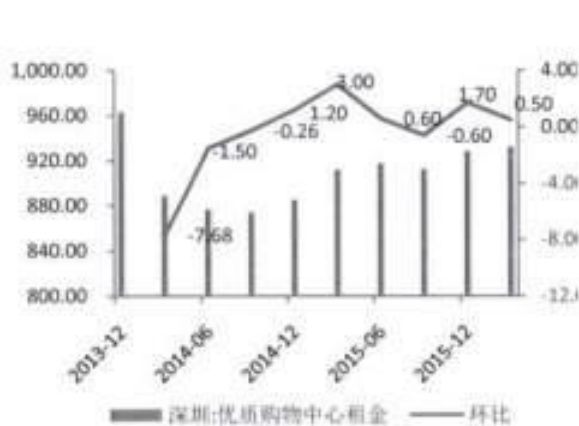
注：世邦魏理仕研究部，2016年第二季度

3、深圳主要商圈及购物中心情况

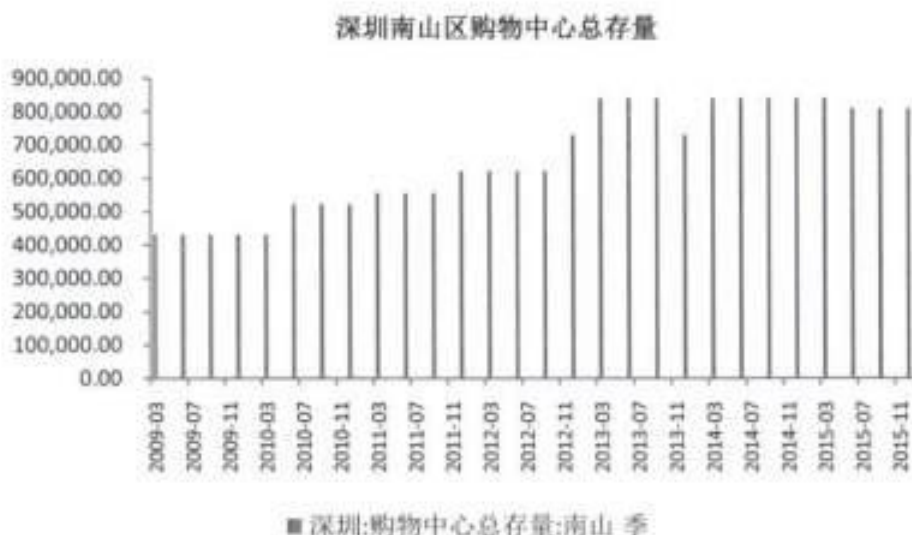
目前深圳的核心商圈主要是罗湖传统商圈、福田和南山中心商圈为主，随着深圳特区的发展，商业中心开始向北延伸，形成了宝安、龙华、龙岗新兴商业组团。



从 2010 年开始，深圳购物中心步入了高速发展的阶段，无论是购物中心的数量还是购物中心的营业面积，均呈现出高速增长态势。截至 2015 年底，深圳已开业的购物中心数量为 74 个，增长幅度为 18.3%；已开业购物中心商业建筑面积为 496 万平方米，增长幅度为 31.9%。2016 年预计开业的购物中心数量约为 11 个，面积约 139 万平方米，届时深圳购物中心总面积将达到 635 万平方米。



数据来源: wind 资讯



数据来源: wind 资讯

从深圳本地区分析,深圳地区优质购物中心租金变化幅度较小,优质购物中心的空置率呈现逐年下降的趋势,目前出租率保持在 95%以上水平,深圳南山区购物中心作为深圳经济发展比较成熟区域,购物中心的总存量已经保持在比较稳定的水平。

(九) 底层物业资产物业竞争优势

1、交通区位优势明显

益田假日广场为双地铁上盖物业(位于地铁世界之窗 A 出口处),雄居华侨城核心,正对世界之窗,旁临欢乐谷;坐拥显赫的地段丰富的业态,经典的氛围,人文,科技在此完美融合,被誉为深圳的“城市客厅”。假日广场交通极为便利,地铁 1 号线(罗宝线)、2 号线(蛇口线)以及 50 多条公交线路交汇于此,通达全市。

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。



2、租户优质高端，品牌形象突出

益田假日广场是中国首家国际化体验式购物中心，地处深圳华侨城核心，紧临深南大道，南接世界之窗，北倚欢乐谷，总建筑面积 13.58 万平方米，是一个集体验式购物中心，生态写字楼国际超五星级威斯丁酒店为一体的大型建筑综合体。

益田假日广场以深圳地区第一家也是华南地区第一家苹果专卖店、中国高端的精品超市——Ole'超市、超五星会员俱乐部式豪华影城中影益田假日影城、体操王子李宁投资的中国首席剧场式溜冰场—全明星滑冰俱乐部、餐饮巨舰环球美食四海一家等为主力店，引进全球玩具零售巨头“反”斗城（TOYS“R”US）华南首家旗舰店、世界时尚服饰巨头 ZARA、H&M 的华南首家形象店，以及 ARMANI

COLLEZIONI、HUGO BOSS、CERRUTI 1881、KENT&CURWEN、PAUL&SHARK、Calvin Klein platinum 等众多国际顶尖品牌旗舰店，创造深圳真正的时尚魅力所在，以国际、精品、时尚、体验为引导，集丰富业态于一体，在为深圳市民打造出一种更加舒适的体验式购物方式，打造出最具体验特色的时尚生活体验场，推动深圳高端消费，促进城市的商业升级。

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。



根据深圳市零售商业协会联合深圳市尚可迪商业信息咨询有限公司发布的《2014年深圳购物中心发展报告》显示益田假日广场2014年营业额为20亿元，在深圳购物中心排名第四，仅次于华润万象城、印力广场、海岸城。由零售男人圈、iziRetail（逸芮）联合发布的2015年全国170多家商场的业绩，该数据来源于非官方的渠道，有些含券，有些包括团购，有些租赁部分的收益是估算而来，但具备较高的可信度。从该参考数据分析，益田假日广场2014年、2015年营业额分别为20亿、23亿，同比增加15%，在全国购物中心排名第21位，在深圳本地购物中心中排名第3位。从不同的渠道分析，益田假日广场在国内及深圳本地都是比较具有品牌影响力的购物中心。

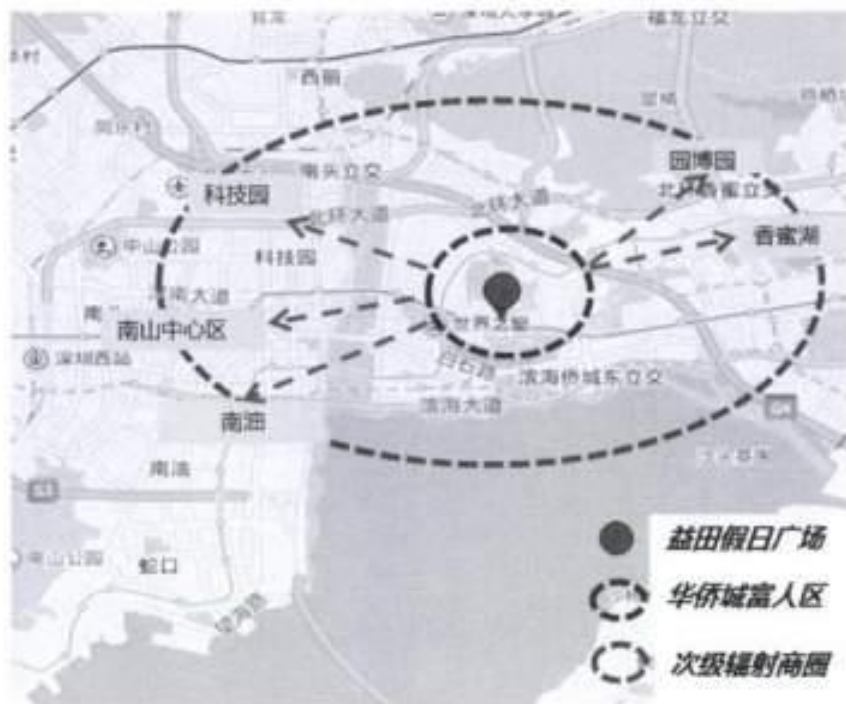
（3）区域消费能力强

益田假日广场地处深圳豪宅的标杆片区—华侨城，不仅拥有威尼斯酒店、华侨城大酒店、海景酒店、金晖嘉柏酒店、歌剧院、15公里滨海长廊、汉唐大厦、

国际市长交流中心、何香凝美术馆、华夏艺术中心等成熟的人文生活配套，而且华侨城片区绿化覆盖率达 52%，居住在华侨城的住户平均每人拥有公共绿地面积 48 平方米，这造就了深圳各片区中空气指数一直保持最好的片区。随着市政规划的进一步完善，以及尺度宜人、文化氛围浓郁的片区特质，华侨城已然成为深圳人文生活社区的样板示范区，成为最具有国际特色的生活住区。

华侨城豪宅享有该片区独有的城市稀缺资源，完整、系统、持续性的片区整合开发，醇熟、现代的商业配套，以及周边完善的交通、医疗、教育配套设施，具有较小的替代性，获得置业者的追捧。从客户群的角度来分析，购买豪宅的客户大多数是财智人士，投资意识超前，经济实力雄厚，消费能力强。

次级辐射圈向西覆盖深圳科技园产业园，十多年来，科技培育和涌现出的名牌华为、中兴、腾讯等大批国内外知名企业，大量世界 500 强企业的强力进驻，拥有了 1200 家优秀企业的科技园更加群星闪耀、后劲十足，带来了巨大的消费商机。



(4) 体验式定位引领消费趋势

商业地产全面向体验式倾斜，体验方式更多元化。所有开发商进行一个项目定位、设计以及未来装潢，和经营的考虑过程，其实已经把整个本身项目的硬件

设施，内部装饰，以及场景，体验的空间，未来怎么跟客户互动，从各种感官上与客户交换信息等列入到非常重要的位置。各种体验性业态比例也在增加，特别突出的是儿童业态，儿童业态出现，以及近两年的热情是因为它能带来“一带二”甚至“一带四”、“一带六”的消费。这种比例越来越高。

另外，以娱乐为主的年轻消费体验，各种新型娱乐，在购物中心里出现，会带来更多的体验和现场感受，增加购物中心消费的趣味性。还有一个是以休闲餐饮为主的消费比例也会越来越重。像这种消费必须要到现场体验，具有很强的社交、聚会功能。对新科技的运用，一些商场本身运用互联网技术和消费者，或者商家和消费者，通过商场设计的一些有趣的系统，让客户在这个购物中心里会有更多的乐趣，这些都是目前比较流行的体验。

目前很多购物中心的业态都偏向多元化，体验式业态越来越受欢迎，益田假日广场无论是品牌组合还是空间营造方面，都是以“体验消费”为主线，引领消费趋势。



（十）物业经营情况

1、报告期益田假日广场营业收入构成情况

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
1、主营业务小计	21,439.95	44,215.75	42,932.97	42,078.37
租金业务	15,433.25	29,468.06	27,270.86	24,755.94

联营销售	3,899.92	7,805.10	8,757.29	10,469.10
推广服务	201.93	824.48	689.20	640.83
物业管理	1,649.75	3,315.02	3,288.19	3,306.59
能源	255.10	2,803.08	2,927.42	2,905.91
2、其他业务小计	682.56	6.15	3.61	6.87
合计	22,122.51	44,221.90	42,936.58	42,085.24

注：假日广场公司与商户签订的联营合同规定，由假日广场公司提供联营商铺并负责财务结算与管理，商户以营业额的一定比例向假日广场公司缴纳承包费，商户负责联营商铺的日常销售、经营管理，承担水电费、推广费、POS 机使用费等费用。商户按含税销售额扣除承包费后向假日广场公司开具增值税专用发票。该联营模式下，假日广场公司不承担商户经营风险，因此该项业务实质为商铺租赁。

2、报告期益田假日广场物业出租情况

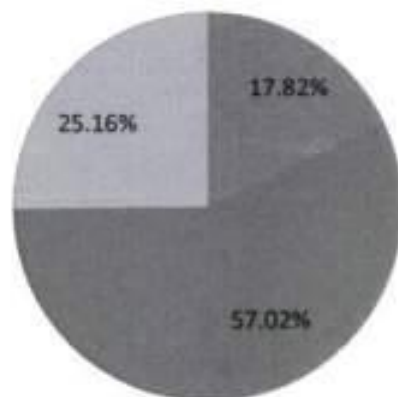
(1) 报告期物业出租率情况

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
出租率	99.93%	99.90%	96.23%	96.70%

益田假日广场物业近三年一直稳定保持着比较的高的出租率。

(2) 益田假日广场物业业态分布

截至 2016 年 8 月底，按照出租面积益田假日广场业态分布情况如下：



■ 休闲娱乐 ■ 品牌零售 ■ 餐饮

(3) 主要租户情况

截至 2016 年 6 月 30 日，物业主要租户情况如下：

序号	客户名称	承租面积 (m ²)	占可租建筑面积比例	到期日
1	OLE	5,226.86	10.74%	2023/8/27
2	四海一家	3,579.14	7.35%	2023/8/31
3	H&M	1,751.17	3.60%	2018/8/27
4	ZARA	1,653.00	3.40%	2018/5/14
5	APPLE STORE	1,559.00	3.20%	2017/1/31
6	翠园	1,507.85	3.10%	2023/1/14
7	亨吉利	858.80	1.76%	2016/11/30
8	蓉悦	630.00	1.29%	2019/12/6
9	兴业银行	507.12	1.04%	2018/8/27
10	王品台塑牛排	419.90	0.86%	2021/8/31
	合计	17,698.24	36.35%	

(4) 益田假日广场物业租约情况

截至 2016 年 6 月 30 日，按照出租面积分类情况如下：

租用面积	租约数 (份)	占比	承租面积 (平方米)	占比
100 平方米 (不含) 以下	120	60.00%	4,971.73	12.92%
100 平方米 (含) -500 平方米 (不含)	63	31.50%	11,066.47	28.77%
500 平方米 (含) 以上	17	8.50%	22,430.73	58.31%
合计	200	100.00%	38,468.93	100.00%

按照出租合同年限分类情况如下：

租用面积	租约数 (份)	占比	承租面积 (m ²)	占比
1 年 (含) 至 2 年 (不含)	12	6.00%	130.36	0.34%
2 年 (含) 至 3 年 (不含)	21	10.50%	1,953.08	5.08%
3 年 (含) 至 4 年 (不含)	30	15.00%	3,293.18	8.56%
4 年 (含) 至 5 年 (不含)	34	17.00%	3,180.14	8.27%
5 年 (含) 以上	103	51.50%	29,912.17	77.76%
合计	200	100.00%	38,468.93	100.00%

益田假日广场租约 500 平方米以上的租户面积占到 58.31%，租期在 5 年以上的租户占承租面积达到 77.76%，保证了益田假日广场经营的稳定性。

3、报告期益田假日广场写字楼物业出租情况

(1) 写字楼租户情况

序号	租户名称	承租面积 (m ²)	租赁期限
1	华尔街英语培训中心(广东)有限公司	496.90	2015年6月1日至 2018年5月31日
2	深圳益田假日集团股份有限公司	1,984.72	2016年1月1日至 2036年12月31日
	合计	2,481.62	

报告期内写字楼的出租率为 100%。

(2) 关联公司租赁收入及支付情况

序号	租户名称	年租金 (万元)
1	深圳市益田集团股份有限公司	476.13
	合计	476.13

益田假日广场来自于关联公司益田集团租赁的写字楼年租金收入为 476.13 万元。该部分租金报告期内未有实际支付，关联公司益田集团已经出具承诺在年末实际支付，以后按照签署的房屋租赁合同约定按季支付租金。

4、假日广场各类型收入收取模式及归集

(1) 底层物业租金现金流的特定化

益田假日广场租金及其他服务收入、能源费收入、停车费收入、写字楼租金等各项收入均分项单独核算，从其会计核算系统中均能够单独反映各项收入的统计数据，对应现金流可以进行分类拆分，从而实现各项收入的具体化和底层现金流的特定化。

对于未取得权属部分物业的租金收入，未纳入底层物业现金测算，由于益田假日与租户均按照出租面积签署租赁协议，约定承租面积、租金水平，可以明确区分。

(2) 各类型收入的收取模式、收取频率和资金归集路径

①、各类型收入收取模式及收取频率

A、商铺租金收取模式及收取频率

益田假日广场商铺租金主要包括三种计租模式，包括固定租金、按销售额的一定比例抽成、固定与抽成取高。商户租金绝大部分为按月结算并收取，其中个别如中影益田影院、海恩斯莫里斯(上海)商业有限公司(H&M)、海恩斯莫里

斯（上海）商业有限公司（COS）为按月预收，按年结算。

B、联营销售收入收取模式及收取频率

联营销售收入即益田假日广场与商户进行联营合作，所获得的商品销售收入，该收入与联营商户的日常工作同步发生。

C、其他服务收入

主要包括物管费收入、推广费收入、广告位收入及公共场地收入等；此类收入按合同约定标准及金额收取，主要为按月结算并收取。

D、能源费收取模式及收取频率

能源费为按照商户每月实际使用量及租赁合同约定的标准，每月结算并与租金等费用一同收取；

E、停车费收取模式及收取频率

益田假日广场停车场由益田假日广场有限公司地下停车场分公司负责运营，收取模式为按车位计时收费，按照每辆车的停车时长在其驶离停车场时实时收取。

F、写字楼租金收取模式及收取频率

写字楼租金为按照合同约定的承租面积与单位租金标准计算收取，华尔街英语培训中心有限公司的租金为按月收取；益田集团的租金为按照季度收取。

②资金归集路径

益田假日广场的经营收入资金归集路径主要有三种情况：

A、商户租金及其他服务费收入、能源费收入、写字楼租金，主要由商户通过对公转账的方式进行缴纳；也有部分由益田假日广场在代商户收取的刷卡销售款中直接扣取；

B、联营商户销售收入，刷卡消费部分通过店铺 POS 机刷卡后，资金直接进入益田假日广场资金账户，现金部分（很小部分）由销售人员隔日直接存入益田假日广场资金账户；

C、地下停车场停车费主要以现金方式收取，由停车场收银人员收取后直接存入银行益田假日广场的资金账户。

(十一) 借款人/物业持有人财务指标分析

截至 2016 年 6 月 30 日，益田假日资产总计 134.83 亿元，净资产 67.95 亿元。2015 年度益田假日主营业务收入 5.38 亿元，净利润 8.53 亿元。2016 年 1-6 月，主营业务收入 2.8 亿元，净利润 0.81 亿元。

益田假日近三年一期主要财务数据如下

单位：万元

科目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	/2016 年 1-6 月	/2015 年度	/2014 年度	/2013 年度
资产总计	1,348,250.66	1,330,297.46	1,220,063.11	1,111,346.43
流动资产小计	291,345.66	273,607.37	257,601.30	242,492.55
其中：货币资金	4,746.81	3,547.12	4,546.72	8,880.97
应收账款	1,659.30	1,060.38	1,207.11	1,143.13
预付款项	3,322.63	3,881.07	4,729.80	4,619.00
其他应收款	281,613.55	265,115.42	246,979.90	227,671.43
其他流动资产	3.38	3.38	137.76	178.01
非流动资产小计	1,056,905.00	1,056,690.08	962,461.82	868,853.89
其中：长期股权投资	29.65	29.65	29.71	29.73
投资性房地产	1,050,844.87	1,050,844.87	957,377.01	863,174.57
固定资产	1,848.46	1,740.53	1,506.65	1,793.07
无形资产	207.00	222.57	76.41	77.17
长期待摊费用	3,208.73	3,086.17	2,842.57	3,221.88
递延所得税资产	766.29	766.29	629.46	425.86
负债总计	668,712.41	658,887.60	633,934.92	605,575.88
流动负债小计	153,475.57	131,107.91	136,903.50	187,203.49
其中：短期借款	39,500.00	6,500.00	61,500.00	51,000.00
应付账款	14,390.67	14,202.73	12,685.50	11,736.43
预收款项	2,347.96	8,225.43	2,347.83	2,361.49
应付职工薪酬	118.46	129.05	145.02	140.16
应交税费	11,763.09	8,779.63	4,455.25	2,091.19
其他应付款	56,806.23	44,721.92	24,497.33	21,884.78
一年内到期的非流动负债	28,549.14	48,549.14	31,272.57	97,989.44
其他流动负债		-	-	-
非流动负债小计	515,236.85	527,779.70	497,031.42	418,372.39
其中：长期借款	287,853.17	300,396.02	294,445.17	240,767.74

递延所得税负债	227,383.68	227,383.68	202,586.26	177,604.65
所有者权益总计	679,538.24	671,409.85	586,128.19	505,770.56
其中：实收资本	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他综合收益	419,491.33	419,491.33	419,491.33	419,491.33
盈余公积	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
未分配利润	237,546.92	229,418.53	144,136.87	63,779.23
营业收入	27,956.70	53,838.10	51,840.58	50,989.24
营业利润	10,827.95	113,655.20	106,935.21	95,334.24
利润总额	10,837.86	113,783.28	107,017.59	95,366.15
净利润	8,128.39	85,281.66	80,357.63	71,293.31
经营活动产生的现金流量净额	12,150.82	30,587.31	25,252.40	20,375.55
投资活动产生的现金流量净额	-83.66	-941.87	-1,761.46	-328.80
筹资活动产生的现金流量净额	-10,867.47	-30,645.46	-29,325.68	-14,828.48
现金及现金等价物净增加额	1,199.69	-1,000.03	-5,834.73	5,218.26

母公司最近三年一期财务数据摘要

单位：万元

科目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	/2016年1-6月	/2015年度	日/2014年度	日/2013年度
资产总计	1,028,809.11	1,028,596.12	929,413.42	857,904.81
流动资产小计	211,817.13	208,983.42	186,062.81	202,155.22
其中：货币资金	4,021.35	3,454.44	4,498.92	8,335.57
应收账款	1,659.30	1,060.38	1,207.11	1,143.13
预付款项	3,322.63	3,881.07	4,729.80	4,619.00
其他应收款	202,813.85	200,584.15	175,489.21	187,879.51
其他流动资产	-	3.38	137.76	178.01
非流动资产小计	816,991.99	819,612.69	743,350.61	655,749.60
其中：长期股权投资	5,029.65	5,029.65	5,029.71	5,029.73
投资性房地产	809,455.87	809,455.87	733,953.01	645,343.57
固定资产	-1,063.62	1,679.64	1,379.45	1,616.02
无形资产	207.00	222.57	76.41	77.17
长期待摊费用	3,224.30	3,086.17	2,842.57	3,221.88
递延所得税资产	138.79	138.79	69.46	329.61
负债总计	503,364.73	508,071.46	475,326.19	477,998.43

流动负债小计	117,186.29	121,893.02	84,429.92	112,988.07
其中：短期借款	29,500.00	6,500.00	26,500.00	39,000.00
应付账款	14,390.67	14,202.73	12,685.50	11,736.43
预收款项	2,347.96	8,225.43	2,347.83	2,361.49
应付职工薪酬	118.46	129.05	145.02	140.16
应交税费	5,822.30	4,164.82	1,761.74	545.87
其他应付款	51,500.60	44,621.84	23,767.25	24,214.69
一年内到期的非流动负债	13,506.29	44,049.14	17,222.57	34,989.44
其他流动负债				
非流动负债小计	386,178.44	386,178.44	390,896.28	365,010.36
其中：长期借款	206,996.02	206,996.02	231,545.17	228,767.74
递延所得税负债	179,182.42	179,182.42	159,351.11	136,242.62
所有者权益总计	525,444.39	520,524.66	454,087.23	379,906.38
其中：实收资本	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他综合收益	306,665.88	306,665.88	306,665.88	306,665.88
盈余公积	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
未分配利润	196,278.50	191,358.78	124,921.34	50,740.50
营业收入	22,122.51	44,221.90	42,936.58	42,085.24
营业利润	6,549.73	88,529.56	98,699.48	84,123.30
利润总额	6,559.64	88,657.64	98,781.87	84,155.20
净利润	4,919.73	66,437.43	74,180.84	62,885.10
经营活动产生的现金流量净额	9,347.37	31,100.15	25,976.17	20,887.15
投资活动产生的现金流量净额	-244.84	-9,418.70	-1,745.96	-328.80
筹资活动产生的现金流量净额	-8,535.61	-31,203.18	-29,567.35	-15,850.00
现金及现金等价物净增加额	566.92	-1,044.90	-5,337.14	4,708.34

说明：以下分析基于合并报表数据。

（1）资产构成分析

2013-2015年末及2016年6月30日，益田假日的资产规模分别为1,111,346.43万元、1,220,063.11万元、1,330,297.46万元和1,348,250.66万元，呈逐年上升趋势。从资产结构来看，益田假日的资产主要由其他应收款和投资性房地产构成。截至2015年末，益田假日其他应收款余额为265,115.42万元，占总资产比重为

19.93%，主要为与关联方的往来款项；截至 2015 年末，投资性房地产余额为 1,050,844.87 万元，占资产比重为 78.99%，同比增长 9.18%，主要系自用房地产或存货转入以及公允价值增值两方面因素导致。

(2) 负债和所有者权益构成分析

2013-2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，益田假日的负债规模分别为 605,575.88 万元、633,934.92 万元、658,887.60 万元和 668,712.41 万元，呈逐年上升趋势。流动负债中主要是短期借款、应付账款和一年内到期的流动负债；非流动负债则主要是长期借款和递延所得税负债。负债规模的增加主要系长短期借款及各种应付款项的增加所致，公司近几年业务发展迅速，需要一定的融资规模来支撑。

益田假日所有者权益持续增加，其中实收资本、盈余公积、资本公积报告期维持不变，未分配利润增长较快。

(3) 流动性和偿债能力分析

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31 日/2015年度	2014年12月31 日/2014年度	2013年12月31 日/2013年度
流动比率	1.90	2.09	1.88	1.30
速动比率	1.88	2.06	1.85	1.27
资产负债率	49.60%	49.53%	51.14%	55.75%
利息保障倍数	-	5.04	4.52	4

报告期内，益田假日流动比率、速动比率、利息保障倍数稳步提高，资产负债率逐步下降，益田假日偿债能力较好。

(4) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	27,956.70	53,838.10	51,840.58	50,989.24
营业利润	10,827.95	113,655.20	106,935.21	95,334.24
利润总额	10,837.86	113,783.28	107,017.59	95,366.15
净利润	8,128.39	85,281.66	80,357.63	71,293.31
营业利润率	38.73%	211.11%	206.27%	186.97%
净利润率	29.07%	158.40%	155.01%	139.82%

报告期内，益田假日营业收入、营业利润、利润总额、净利润均持续增加，呈平稳增长的态势。同时，利润率和净利润率持续增长，2015年分别为211.34%和158.40%，利润率和净利润率增幅较大的原因是公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，2013-2015年投资性房地产价值大幅上升引起公允价值变动损益大幅增加从而使营业利润大幅提高。

(5) 现金流量分析

现金流量相关数据

单位：万元

科目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	12,150.82	30,587.31	25,252.40	20,375.55
投资活动产生的现金流量净额	-83.66	-941.87	-1,761.46	-328.80
筹资活动产生的现金流量净额	-10,867.47	-30,645.46	-29,325.68	-14,828.48
现金及现金等价物净增加额	1,199.69	-1,000.03	-5,834.73	5,218.26

益田假日2013-2015年及2016年1-6月份经营活动净现金流量均为正值，且稳中有升，可以为本次专项计划的利息偿付提供较强的资金保障。益田假日充足的经营性现金流体现了公司主营业务稳定，经营情况良好，获取现金的能力较强。

益田假日2013-2015年及2016年1-6月份投资活动净现金流量和筹资活动净现金流量均为负值，主要系随着近年来公司业务的扩张，使得现金支付出现较大压力，需要通过经营活动和筹资活动进行补充。

(十二) 子公司股权转让对益田假日的影响

根据益田集团战略管理规划，益田假日于2016年11月30日将合并报表范围内唯一子公司深圳益田酒店公司（以下简称“益田酒店”）的全部股权转让给益田集团，益田假日转让深圳益田酒店公司股权的相关事项需通知管理人，但该股权转让事项无需取得管理人或资产支持证券持有人的同意。

益田酒店作为益田假日的全资子公司，是提供益田威斯汀酒店经营用物业的所有人。益田酒店和深圳市博大装饰工程有限公司签订的《酒店物业租赁合同》，将益田威斯汀酒店所涉物业整体租赁给后者，由其经营、招商、转租，租赁期为2009年7月1日至2024年6月30日。因此，益田假日及益田酒店均未直接经

营酒店业务，益田酒店仅收取益田威斯汀酒店经营用物业的租金收入，益田假日通过持有益田酒店股权享有投资收益。因此，益田酒店转让给益田集团或其指定的控股子公司，对借款人益田假日的运营模式改变不大。

益田假日目前经营业态为包含商场、写字楼和酒店物业的租赁经营，其中以商场为主、写字楼和酒店为辅；益田假日主营业务收入主要是益田假日广场租金等经营收益，益田酒店的收入占比不高。益田酒店转让给益田集团或其指定的其他公司后，益田假日的经营业态则转变为只包含商场和写字楼物业的租赁经营；益田酒店的资产、负债、主营业务收入和损益等将不纳入益田假日的财务报表合并范围，模拟测算，益田假日 2015 年合并财务报表的资产总额、主营业务收入将减少 23.17%、17.86%。

益田假日广场定位是集国际时尚品牌、潮流服饰、日用百货、家电数码产品、家庭乐园、餐饮、电影院为一体的大型综合购物中心。益田酒店所拥有的酒店物业是以高档酒店为目标进行设计和建造，并在地理位置和建筑构造上与益田假日广场（商场、写字楼）三位一体，益田威斯汀酒店的住房客人在益田假日广场的潜在消费在较为有限的程度上对益田假日广场的商业价值提供支撑。

本次益田酒店股权的转让并不能改变酒店物业与益田假日广场的物理连接状态，只要其仍然作为酒店继续经营，就不会对益田假日广场的持续经营产生不利影响。未来，即使该物业的出租业态改变，只要不是定位为与益田假日广场相同或相似的业态，就不会对益田假日广场的持续经营构成重大不利影响。

根据专项计划文件的安排，本次专项计划的底层物业和现金流预测范围均不包括益田酒店的资产和租金收入，因此该转让对本次专项计划资产支持证券本息兑付的租金资金来源没有不利影响。

本次转让，对益田假日就当期委贷本息的兑付能力形成了不利影响，但益田酒店股权的转让是从益田假日转至益田集团，不影响益田集团对益田假日的当期委贷本息支付承担连带责任担保。因此，本次转让不影响益田集团的整体经营和担保能力，亦不会影响益田假日委贷本息的支付以及专项计划到期收益及本金的分配。

综上，本次益田酒店的股权转让，对益田假日广场的持续经营没有不利影响，

也不影响益田集团的整体经营和担保能力,不会影响益田假日委贷本息支付以及专项计划到期收益及本金的分配。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

一、基础资产情况

(一) 基础资产构成情况

1、基础资产的内容

系指根据《资产买卖协议》由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人依据《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》（2016 委贷深分 28 号）项下对借款人享有的借款债权及其担保权利，包括从专项计划设立日开始的所有债权及其产生的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金等所有收益，以及为实现上述权利及收益而采取相应担保或补救措施的权利。

本期专项计划基础资产的选择遵循一定的筛选标准，具体如下：

(1) 基础资产对应的《委贷协议》适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关借款人合法、有效和有约束力的义务，原始权益人可根据其条款向借款人主张权利；

(2) 原始权益人已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份《委贷协议》；

(3) 同一《委贷协议》项下的各笔委托贷款已经全部发放完毕，并且同一《委贷协议》项下的属于基础资产的委托贷款的未偿款项（包括但不限于未偿本金、利息和其他应付款项）全部入池；

(4) 《委贷协议》中的借款人系依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人、事业单位法人或其他组织；

(5) 原始权益人合法拥有基础资产，且基础资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权（原始权益人为权利人的除外）；

(6) 基础资产可以进行合法有效的转让，且无需取得借款人或其他主体的同意；

(7) 基础资产如附有由保证人提供的保证担保或由物权担保人提供的担保，则由保证人签署的保证合同、由物权担保人签署的物权担保合同及相应的担保物权均合法有效，相关保证债权和担保物权可以进行合法有效的转让，且无需取得借款人、保证人、物权担保人或其他主体的同意；

(8) 基础资产所对应的任一份《委贷协议》项下的还款均已按时（含 15 天宽限期）足额支付，无违约情况；

(9) 基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密；

(10) 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序；

(11) 基础资产均不属于中国基金业协会发布的《资产证券化基础资产负面清单》所列范围。

2、基础资产符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测现金流的有关情况

基础资产形成所涉及的《委贷协议》均由益田集团、委托贷款银行和益田假日三方依照法定程序签署，具有真实性、合法性、有效性。且根据北京市君合律师事务所出具的《关于信达证券股份有限公司设立深圳益田假日广场资产支持专项计划的法律意见书》（简称“《法律意见书》”），基础资产对应的全部《委贷协议》均合法有效，原始权益人合法拥有基础资产，基础资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权。

基础资产能够产生稳定、可预测的现金流，具体情况见本章“二、盈利模式及现金流预测分析”关于现金流预测分析的内容。

3、基础资产未被列入负面清单的相关说明

根据中国基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（以下简称“《负面清单指引》”），本次专项计划所涉及的基础资产为委托贷款债权，经管理人核查，不属于《负面清单指引》包含的资产。

根据《法律意见书》，委托贷款债权可以作为基础资产且不属于《负面清单指引》中所列举的情形，符合专项计划资产管理合同及相关文件规定的合格标准。

（二）基础资产是否存在附带抵押、质押等担保负担或其他权利限制的情况以及解除前述权利负担或限制的措施

益田假日广场现已抵押给城市发展合伙企业指定的南洋商业银行深圳分行，城市发展合伙企业承诺相关债务结清后，将配合办理解除房产抵押的手续。

（三）基础资产转让行为的合法性

1、基础资产是否存在禁止或者不得转让的情形

根据基础资产形成所涉及的《委贷协议》，基础资产在专项计划设立之前归属于原始权益人，于专项计划设立日，基础资产权属转让给管理人，权属明确无争议。经查阅基础资产相关《委贷协议》等文件，未有对委托贷款债权的权利转让作出限制的约定，且基础资产不存在任何质押等第三方权利负担的情形。根据《合同法》等法律、法规的规定，债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人。原始权益人根据《资产买卖协议》的约定将基础资产转让予管理人合法有效，并且不存在影响益田假日广场资产支持专项计划投资者利益的重大法律障碍。根据《法律意见书》，基础资产可特定化，并具有真实性、合法性且未设置权利负担；基础资产归属于原始权益人，原始权益人有权将基础资产转让给管理人（代表专项计划），基础资产的转让符合《合同法》和《委贷协议》的约定。

2、基础资产转让的批准情况

根据公司章程，益田集团于2016年9月14日作出股东大会决定，履行了本次专项计划的内部决策程序，基础资产转让得到了批准。基础资产转让暂无须取得外部的授权许可，若未来相关行业政策变更，需要获得外部的授权许可程序，原始权益人、管理人等专项计划参与机构将履行必要的程序，完善基础资产转让授权许可程序。

（四）风险隔离手段及效果

1、基础资产与原始权益人的风险隔离

（1）原始权益人与管理人双方签署的《资产买卖协议》合法、有效，根据该协议的约定，该协议自双方签署生效后，原始权益人对基础资产的转让即在原始权益人和管理人之间发生法律效力。

根据《资产买卖协议》，管理人代表全体证券持有人向原始权益人支付的购买价款为公平市场价格，不存在《企业破产法》第三十一条和三十二条规定的情形。

综上所述，在原始权益人发生破产情形的情况时，法院根据《企业破产法》

撤销《资产买卖协议》项下的委托贷款债权转让行为的可能性是极低的，基础资产可以最大限度的实现破产隔离。

(2) 根据《资产买卖协议》，原始权益人将其合法拥有的、债权性的基础资产转移给专项计划，现金流最终将全部转入专项计划账户，该等现金流收入在分配给认购人之前由托管人进行托管、由管理人进行管理。

(3) 原始权益人承诺，其转让的基础资产不存在抵押、质押等担保负担或其它任何形式的权利受限情形，且在专项计划存续期间，亦不会对该等资产及新增的相关资产设置抵押、质押等担保负担或其它任何其它形式的权利限制。综上所述，基础资产与原始权益人进行了有效的风险隔离。

2、关于基础资产如何实现与管理人的风险隔离

在专项计划验资并成立后，计划管理人将所有认购人的投资资金从推广专户转入信达证券以专项计划名义在托管人处开立的专项计划账户。专项计划账户专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。专项计划资产既不属于计划管理人的负债，亦不属于计划管理人的固有资产。根据计划管理人提供的材料，管理人就该专项计划资产独立核算、分账管理，与其自有资产、其它客户的管理资产相互独立，并实现风险隔离。

3、基础资产与托管人的风险隔离

根据专项计划约定，托管人应当为专项计划开设专项计划账户，对专项计划资产实行分账管理，托管人所托管的存于专项计划账户的资产为独立于托管人之外的资产，托管人所托管的专项计划资产与其自有资产及其管理的其它资产严格分开。

专项计划为专项计划资产的约定持有人，专项计划资产独立于投资者、原始权益人、计划管理人及托管人资产之外。专项计划资产只可进行合格投资，限于银行存款、货币市场基金、银行理财产品或者其他风险低、变现能力强的固定收益类产品。因此专项计划资产具有独立性、安全性。

综上所述，通过上述对专项计划的风险隔离安排，专项计划及其资产实现了独立性要求及风险隔离；专项计划作为专项计划资产的约定持有人，符合《合同法》和《管理办法》第十三条、第十四条、第三十四条、第四十二条、第四十四条的规定以及《管理规定》第三条、第二十二条的要求。

二、盈利模式及现金流预测分析

（一）盈利模式

本专项计划的投资收益来源于委托贷款本金及收益。益田假日以益田假日广场的现金流净额偿付上述贷款本息，益田集团和益田集团实际控制人吴群力对委贷本息支付承担连带责任担保。标的物业经营收益包括租金及其他服务收入、能源费收入、停车费收入、写字楼租金。

标的物业租金收入构成主要有三部分：第一部分是直接向商户收取的租金（分为固定租金、抽成租金、前两者取高租金三种形式，以下简称“直接租金”）；第二部分是益田假日广场进行联营销售所获得的销售收入扣除销售成本后以销售毛利形式体现的租金收入（以下简称“销售租金”）；第三部分是写字楼租金收入，主要包括：深圳市益田集团股份有限公司办公室租金收入和华尔街英语培训中心的租金收入。标的物业其他服务收入主要包括：物业管理收入、推广服务收入、场地使用收入、仓库出租收入、POS机租赁收入、寄存短信服务收入、广告位租赁收入等，其中能源费收入和停车费收入分别为收取的商户水电能源费及停车服务费。

2013-2015年，租金及其他服务收入、能源费收入、停车费收入及EBITDA历史数据如下。

标的物业 2013-2015 年营业收入及 EBITDA 表

单位：万元

项目	2013年	2014年	2015年
直接租金	22,561.55	25,136.45	27,065.20
销售租金	10,469.10	8,757.29	7,805.10
其他租赁收入	5,143.01	5,017.53	5,369.62
能源费	2,905.91	2,927.42	2,803.08

停车费	696.34	739.64	780.43
营业收入总计	42,085.24	42,936.58	44,221.90
EBITDA	20,779.89	23,079.06	22,457.31

(二) 标的物业专项计划存续期间现金流预测情况

以标的物业的历史运营情况为基础，在持续经营的前提下，现金流预测机构对标的物业 2016 年 10-12 月至 2028 年现金流预测的详细情况如下，其中 2026 后预测的经营收益增长率为零。

单位：万元

期间	租金及其他服务收入	能源费收入	停车费收入	写字楼租金收入	收入合计	预算内物业运营支出	EBITDA
2016 年 10-12 月	9,450.89	665.48	185.82	178.96	10,481.15	4,054.38	6,426.77
2017 年	38,217.12	2,662.41	743.26	723.5	42,346.29	12,800.07	29,546.22
2018 年	40,693.28	2,662.41	743.26	728.96	44,827.91	13,035.71	31,792.20
2019 年	43,169.44	2,662.41	743.26	728.96	47,304.07	13,315.87	33,988.20
2020 年	45,645.60	2,662.41	743.26	728.96	49,780.23	13,584.92	36,195.31
2021 年	48,121.76	2,662.41	743.26	728.96	52,256.39	14,101.09	38,155.30
2022 年	50,597.92	2,662.41	743.26	728.96	54,732.55	14,654.12	40,078.43
2023 年	53,074.07	2,662.41	743.26	728.96	57,208.71	15,212.32	41,996.39
2024 年	55,550.23	2,662.41	743.26	728.96	59,684.86	15,775.90	43,908.96
2025 年	55,790.41	2,662.41	743.26	728.96	59,925.04	14,154.66	45,770.38
2026 年	58,171.16	2,662.41	743.26	728.96	62,305.79	14,636.29	47,669.50
2027 年	58,171.16	2,662.41	743.26	728.96	62,305.79	14,789.13	47,516.66
2028 年	58,171.16	2,662.41	743.26	728.96	62,305.79	14,948.38	47,357.41

注：1、现金流预测报告除 2016 年 10-12 月是按月预测外，其他年度均按季度预测，为便于阅读，2017-2028 年数据按年列示。

2、若专项计划在 2016 年 12 月 31 日（含当日）前设立，则益田假日广场经营收益自专项计划设立当月 1 日起开始归集；若专项计划在 2016 年 12 月 31 日（不含当日）后设立，则益田假日广场经营收益自 2017 年 1 月 1 日开始归集。

益田假日在专项计划存续期内地铁商铺的运营收益将专项用于支付并抵扣益田假日广场预算内物业营运支出，益田集团和益田假日不得挪作他用；若益田假日广场在专项计划存续期内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。

(三) 标的物业预计现金流覆盖倍数及压力测试

根据中诚信证券评估有限公司出具的《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》，标的物物业预计现金流覆盖倍数及压力测试情况如下：

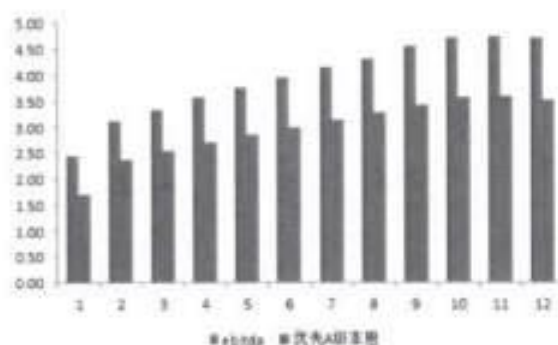
1、正常景况现金流分析

(1) 优先 A 级资产支持证券的本息兑付

益田假日广场经营收益净现金流分析主要是测算可用现金流对优先 A 级资产支持证券每年本息兑付的覆盖倍数，假定以优先 A 级资产支持证券发行利率为 5.5% 进行测算。

优先 A 级资产支持证券现金流匹配情况

单位：亿元



资料来源：中诚信证评整理

在正常景况中，假定益田假日广场净现金流符合《现金流预测报告》依据历史表现及市场水平所预测的现金流，根据以上假定以及专项计划的分配方案，每年的 EBITDA 对优先 A 级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。

EBITDA 对优先 A 级资产支持证券本息覆盖倍数

兑付日	覆盖倍数	兑付日	覆盖倍数
1	1.45	7	1.32
2	1.32	8	1.31
3	1.32	9	1.33
4	1.32	10	1.32
5	1.32	11	1.32
6	1.32	12	1.34

资料来源：中诚信证评整理

(2) 优先 B 级资产支持证券的本息兑付

优先 B 级资产支持证券发行利率为 6.2% 进行测算，根据交易结构及资金分配顺序，优先 B 级资产支持证券的利息兑付现金流来自于扣除 A 类本息兑付后的 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 A 类本息兑付后的 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 级利息及本金，差额部分需由委贷偿付保证金、益田集团担保补足。

EBITDA 对优先 B 级资产支持证券利息覆盖倍数

兑付日	覆盖倍数	兑付日	覆盖倍数
1	0.58	7	0.64
2	0.48	8	0.66
3	0.52	9	0.71
4	0.55	10	0.73
5	0.58	11	0.73
6	0.61	12	0.77

资料来源：中诚信证评整理

2、压力景况现金流分析

(1) 现金流下降情形

在压力景况中，我们考虑了租金收入、能源费收入、停车费收入等下降导致物业运营收入减少以及收益率上升，对优先 A 级资产支持证券本息兑付产生不利影响。经过中诚信证评测算分析，在优先 A 级收益率上升 30BP 至 5.8% 时，且当益田假日广场运营收入的息税折旧前利润 EBITDA 每年分别下跌 10%、20% 以及 21% 时，专项计划现金流入对优先 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，专项计划现金流入都能覆盖优先 A 级资产支持证券本息兑付。

压力景况下优先 A 级资产支持证券现金流分析

EBITDA 跌幅	优先 A 级资产支持证券本息覆盖倍数
10%	1.16~1.26
20%	1.02~1.12
21%	1.01~1.10

资料来源：中诚信证评整理

与此同时，在上述压力条件下，且优先 B 级资产支持证券收益率上升 30BP 至 6.5%，当 EBITDA 跌幅为 21% 时，扣除优先 A 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 0.02~0.12 倍。如前所述，优先 B 级资产支持证券的本息兑付的现金流最终由益田集团提供担保。

(2) 物业价值下跌情形

在此压力情形下，我们主要考虑了在通过资产处置方式偿还优先级资产支持证券本金的情形下，商业地产市场景气度大幅下滑，导致益田假日广场物业资产公允价值下降，进一步使得本专项计划现金流入减少，可能会对优先级资产支持证券本金兑付所产生的不利影响。同时，考虑到本专项计划设置了赎回和回售机制以及优先级资产支持证券的本息偿付进度的设置特点，第四年末对应的优先级资产支持证券本金偿付压力相对较大，故本专项计划现金流入对优先级资产支持证券本金兑付的最小覆盖倍数应出现于第四年末。

从近 8 年来全国以及北京、上海、广州、深圳商业物业价格的历史数据来看，同时考虑宏观经济环境等因素，我们计算出益田假日广场所在区域的最大跌幅为 7.89%。同时，为了更好的测试优先级资产支持证券本息获得按时偿付能够承受的压力，我们以上述最大跌幅为基础，依次加压至 1 倍、2 倍、3 倍、6 倍和 8.0 倍，对应的益田假日广场公允价值累计跌幅亦分别增至 7.89%、15.78%、23.67%、47.34% 和 63.12%。

物业价值下跌情形下现金流分析

压力倍数	目标项目合计公允价值跌幅	优先 A 级资产支持证券本息覆盖倍数	优先 B 级资产支持证券本息覆盖倍数
1.00	7.89%	2.46	1.14
2.00	15.78%	2.26	1.05
3.00	23.67%	2.07	-
6.00	47.34%	1.47	-
8.00	63.12%	1.08	-

资料来源：中诚信证评整理

基于以上压力景况的安排，若本专项计划在成立后的第四年末以资产处置方式结束，且考虑 30% 的税费后，专项计划现金流入对优先级资产支持证券本息兑付在不同压力倍数情况下的最小覆盖倍数如上表所示。即优先 A 级资产支持证券能够承受益田假日广场公允价值最大跌幅为 63.12%，优先 B 级资产支持证券能够承受益田假日广场公允价值最大跌幅为 15.78%。

总的来看，考虑到益田集团就借款人益田假日所承担的委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保，以及益田假日广场的抵押。目前优先 A、B 级资产支持证券本息兑付的保障程度很高。

（四）基础资产现金流预测的主要影响因素分析

根据预测报告，现金流预测方法为：

通过对我国零售业的宏观发展状况、我国购物中心行业的发展状况及深圳市购物中心行业的发展状况的定性分析，结合益田假日购物广场的实际状况及其主要竞争对手概况，确定益田假日购物广场的未来年度租金收入及其收入现金流的变化趋势。通过分析益田假日购物广场各项现金流入及流出在 2013 年至 2016 年 1-8 月份各月、各季度之间的权重关系及变化趋势，确定各项收入在总收入中的权重进而确定预测期各期收入现金流；通过分析其销售毛利率、成本费用比率、各项费用权重关系及变化趋势，确定各项成本费用及税金在预测期各期支出现金流；进一步计算取得预测期各期的 EBITDA 预测值。

结合益田假日购物广场近三年年度及分季度租金收入现金流入数据、益田假日购物广场的总体经营规划、全国入深旅游人数的增长情况及深圳市人均消费能力的提高情况，并考虑益田假日购物广场不断调整和挖掘可租赁面积，如：2015 年下半年新开辟了 L4（地上四层）近 500 平方米租赁面积、计划 2017 年利用 L4 屋顶平台近 2500 平方米开辟休闲咖啡区等可能带来的直接租金收入的增长，同时考虑该购物中心的整体客户接待和承载能力，以及由于直接租赁与联合经营两种经营方式可能造成的租金形式的转化效应等因素，现金流预测机构对益田假日购物广场近三年的租金收入情况同时采用直线回归和二元回归两种方法进行了

趋势分析，分析结果显示历史租金增长水平较高，呈现小幅类线性增长趋势，商品销售部分呈小幅下降趋势但下降速度明显趋缓，呈现二次函数底部区域特征，同时由于益田假日购物广场租金收取主要形式为保底租金和销售提成孰高方式，租金增长主要反映为各商户的销售收入的增长而非商铺按面积固定租金的增长，前三年历史数据显示租金收入增长幅度在 10% 左右，出于谨慎性考虑现金流预测机构在本次预测时采用了直线回归的方法进行预测，其检验值 $R^2=0.9946$ 拟合度较高，预计益田假日购物广场在 2017 年至 2028 年期间，整体租金收入水平年增长率在 4%-6% 之间。同时考虑相近建筑规模的购物中心可能达到的营业额上限，销售额（及租金收入）达到一定水平后将保持不再增长，同时销售租金在租金合计中的比例将略微下降，其下降部分将主要转化为直接租金。

在本次现金流预测中，考虑到该购物中心已经营业大约有 8 年时间已经进入相对稳定增长期，其实际空置率水平极低，目前出租率 99% 以上，部分商户的更换多为益田假日购物广场主动调整商户结构所致，其租户逾期、提前退租的等违约情况对其收入现金流的影响很小，因此现金流预测机构在本次预测中未考虑空置率、租户逾期、提前退租等违约等情况可能对其收入现金流产生的影响。

影响现金流预测的主要因素分析如下：

商业租金等收入影响因素包括租约限制、有效出租面积、出租率、租金增长率等，现金流预测机构主要从宏观和微观、定性和定量方面分析现金流的影响因素。宏观方面分析了近年来我国 GDP 增长变化、社会消费品零售总额增长变化以及批发和零售商品销售额增长变化对商业零售业的影响和关系，从微观方面分析了我国、深圳市购物中心行业的发展变化，以及益田假日广场近几年的经营发展情况，从而明确其行业趋势、企业的行业地位及未来发展趋势。另外从定量分析方面主要考察益田假日广场近三年来分年度、分季度、分月度的各项收入及费用数据的变化情况、各类收入权重变化情况及其发展趋势，从而判断其未来收入费用的定量变化趋势；从定性方面除考察前述宏观因素、行业因素外，也分析考察了企业本身的实际运营管理的变化和发展情况、租约对未来收入稳定性的影响、有效出租面积对收入增长的限制、出租率及租金增长率、租金增长方式等对于企

业未来收入的影响等因素。

益田假日广场开业 8 年来已经从初创的客户培养期进入了相对成熟的稳定增长期，随着生命周期的变化，管理方式从粗放式管理逐步向精细化管理过渡，体现在租户的筛选调整、品牌宣传定位、营业收入组成等方面。近三年其出租率和租金的增长率均保持了较高的水平，几乎不存在长期空置商铺，对部分租户也在根据租户的销售情况和市场变化进行主动的调整，虽然租约有长有短但基本保证了极低的空置率，保证了商铺出租率和租金收入的稳定性。益田假日广场租金条款大多采取了销售提成、固定租金与销售提成取高的办法，采用按出租面积收取固定租金的租户较少，这在一定程度上打破了有效出租面积固定对于收入增长的限制，使得租金的增长方式从传统的由租赁面积增长而带来的租金收入增长转变为商户销售收入直接带来租金收入的增加，从而大大提升了租金收入的增长潜力，同时近几年益田假日广场也在进行商户调整的同时尽可能的开辟和新增一些实际可出租面积。考虑到益田假日广场现有的建筑规模，其实际有效出租面积毕竟是有限的，其商户的销售收入的增长也是有极限存在的，因此收入现金流预测额设置一个上限。

在本专项计划中，物业资产益田假日广场位于深圳市南山区核心地段，商铺目前出租率 99% 以上，其优越的地理位置保障其在专项计划存续期内，租金收入出现下滑风险可控。

三、资金归集监管安排

（一）日常账户监管安排

由于益田假日广场的特性，其日常账户中存在因为联营业务、POS 租赁业务而产生的大量代收，以及扣除租金、联营租金及相关费用后的代付情况。

为确保益田假日广场的应归集收入准确足额归集至委贷监管账户，益田假日应于【月度报告日】（每月 15 日，若当日为非工作日，则顺延至之后第一个工作日）向计划管理人提供《资产服务机构月度报告》（报告内容包括但不限于报告期内标的物业经营收益的归集等情况），并在当日向计划管理人和评级机构提

供相关财务报表和纳税申报表，以及银行盖章版的日常账户月度流水。

管理人应对益田假日广场租金收取情况进行核查，具体方式为随机抽取合计金额不低于当期租金总收入 5% 的租赁合同，并核查相关合同所对应的租金收取情况，该不定期抽查措施每季度不得低于 1 次。

根据益田集团出具的《预算外运营支出承诺函》，若益田假日广场在专项计划存续期内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。

同时，根据《标准条款》、《监管协议》等文件要求，益田假日不得以其他任何账户收取、存放与物业资产经营收益及其他收入相关款项。若物业资产相关收入产生于日常账户之外，益田假日有义务将相关账户收到的资金在【资金归集日】及时划转至委贷监管账户。

（二）委贷监管账户监管安排

委贷监管账户指益田假日在监管银行处开立的，专门用于归集益田假日广场的租金等经营收入，归集当期应付委托贷款本息并偿还委托贷款。益田假日日常账户转付的标的物经营收益及接收标的物经营收益差额支付、标的物经营收益担保支付、当期应付委托贷款本息、委贷本息担保支付资金，偿付当期委托贷款本息、对账户内闲置资金进行合格投资（限于监管银行的银行存款以及监管银行的风险低、变现能力强的银行理财产品）、预算内物业运营支出等相关货币资金收入和支出，均需通过委贷监管账户进行。

益田假日不能挪用委贷监管账户内的闲置资金。

关于委贷监管账户的相关监管安排，详见“第七章专项计划现金流归集、投资及分配”之“二、基础资产归集安排”。

同时，计划管理人有权要求监管银行和益田假日出具某任意时间段内的监管账户余额并要求其提供相关的资金流水凭证，监管银行和益田假日应当按照计划管理人的要求配合出具，并保证相关信息真实、准确、完整、有效。

委贷监管银行应于每个自然月开始之日起 5 日内以快递或专人送达方式向益田假日和计划管理人递送委贷监管账户上一自然月的银行对账单。

益田假日不得在委贷监管账户及该账户内的款项上设置任何担保权益或其他第三方优先权利（受益人为计划管理人的除外）。益田假日违反约定在委贷监管账户及该账户内的款项上设置任何担保权益或其他第三方优先权利的，委贷监管银行应在获知该等情形后及时向计划管理人报告，并拒绝为益田假日办理相关业务。

如益田假日违反专项计划文件或资金监管协议，则计划管理人有权直接指令委贷监管银行将委贷监管账户内的资金划付至专项计划账户，委贷监管银行应按计划管理人指令执行。益田假日特此同意并授予计划管理人该等权利，并授权委贷监管银行可按计划管理人指令直接办理资金划付事宜而无需另行取得益田假日的同意。

如出现委贷监管账户被冻结、查封、扣划以及其他影响计划管理人利益的情形，委贷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监管账户。

委贷监管银行在对委贷监管账户进行资金监管的过程中发现益田假日存在任何可能影响计划管理人利益的情形时，应在获知该等情形后及时向计划管理人提交风险警示报告，并提出处理建议。

同时，计划管理人有权随时调看委贷监管账户中的资金进出情况，查看委贷监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件，无需另行取得借款人的任何授权；若计划管理人发现委贷监管银行的行为违反《监管协议》的约定，应及时以书面形式通知委贷监管银行在 10 个工作日内纠正，委贷监管银行收到通知后应及时核对并以书面形式对计划管理人发送回函。在 10 个工作日内，计划管理人有权随时对通知事项进行复查，督促监管银行改正。委贷监管银行对计划管理人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，计划管理人有权依据《监管协议》要求委贷监管银行承担违约责任；借款人和委贷监管银行有义务配合和

协助计划管理人依照《监管协议》对委贷监管账户进行监督、核查。借款人或委贷监管银行无正当理由，不得拒绝、阻挠计划管理人根据《监管协议》约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍计划管理人进行有效监督。

四、资产支持证券的票面利率调整

（一）资产支持证券的票面利率调整

1、管理人和原始权益人有权决定在本期专项计划因评级下调事件公告之日调整优先 A、优先 B 的票面利率；

2、管理人和原始权益人有权决定在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个第 12 个计息年度末调整优先 A、优先 B 的票面利率；

调整幅度由管理人根据当期市场利率情况与资产支持证券持有人、益田假日、益田集团协商确定。

（二）资产支持证券的票面利率调整公告

1、管理人将于本期专项计划因评级下调事件公告之日起【15】日内在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《票面利率调整实施办法》的公告，以明确管理人是否调整本期专项计划票面利率、利率调整幅度实施办法。

2、管理人将于本期专项计划第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度付息日前 60 日内，对应的【R-60】日至【R-46】日前在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《票面利率调整实施办法》的公告，以明确管理人是否调整本期专项计划票面利率、利率调整幅度实施办法。

五、优先级资产支持证券的回售与赎回

（一）优先级资产支持证券的回售与赎回

1、原始权益人益田集团无条件赎回安排

（1）赎回选择安排

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，益田集团有权选择是否赎回专项计划所有剩余份额。

（2）赎回办法

若益田集团决定赎回，则必须在本次专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第

10 个计息年度末本息兑付日对应的【R-60】日前 17:00 点前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告,公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

(3) 其他安排

付款方式: 益田集团授权监管银行根据计划管理人的指令在不晚于专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R-1】日 16:00 点前将对应回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳分公司指定账户,由中证登深圳公司于【R+1】日向资产支持证券持有人进行分配。

赎回价格: 100 元/份,即与专项计划面值相同。

赎回资金到账日: 第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R+1】日。

赎回公告期内的交易: 优先 A、优先 B 在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应的【R-60】日(含)至【R】日(含)暂停交易。

收益分配: 赎回部分专项计划原资产支持证券持有人仍享有当期【R+1】日之前计息年度的收益。计划管理人根据赎回的具体情况确定专项计划持有人收益分派安排。

赎回后专项计划产品的安排: 优先 A、优先 B 发生赎回后,益田集团作为优先级资产支持持有人,持有全部的优先 A、优先 B 份额,计划管理人将宣布专项计划提前终止。

(4) 赎回资金安排

若益田集团决定赎回,应在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末本息兑付日对应【R-60】日前作出决议并公告。

专项计划存续期间第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末【R-7】日 16:00 前,益田集团必须将不低于优先 A、优先 B 未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户:

监管银行于当期【R-7】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查,并于当期【R-6】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》;若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额,则益田集团须在当期【R-5】日 16:00 点前予以补足;监管银行于当期【R-5】日(如需)16:00

后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【R-4】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，计划管理人于【R-4】日（如需）书面通知益田集团，由益田集团在当期【R-3】日（如需）16:00 前予以补足；监管银行于当期【R-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并当期于【R-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；计划管理人于当期【R-2】日（如需）16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于【R-1】日 16:00 前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。

回售和赎回专项计划份额在【R】日完成过户登记。

【R+1】日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在【R+1】日后自由支配。

(5) 赎回资金账户预警机制

监管银行应在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R-7】日、【R-5】日（如需）和【R-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并分别于【R-6】日、【R-4】日（如需）和【R-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》。计划管理人于当期【R-2】日 16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况。若益田集团未履约补足当期回售和赎回所需支付现金金额且未履行补足义务，则当期回售和赎回安排取消。同时，计划管理人根据《计划说明书》的约定计划管理人将宣布专项计划提前终止。

(6) 赎回时间安排

时间	事项
R-60 日内	在该日益田集团公告《资产支持证券赎回公告》。
R-7 日	益田集团必须将不低于优先A、优先B未偿本金余额之和的现金于该日 16:00 前划付至回售和赎回资金账户。

R-6 日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-5 日（如需）	回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须16:00点前予以补足。
R-4 日（如需）	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-3 日（如需）	益田集团在该日16:00 前进行补足，以使得回售和赎回资金账户中的资金达到约定金额。
R-2 日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；管理人于该日 16:00 前发布《关于回售和赎回资金账户金额的公告》，公布回售和赎回资金账户余额情况。
R-1 日	益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于该日16:00前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。
R 日	回售和赎回专项计划份额在该日完成过户登记。
R+1 日	该日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在该日后自由支配。

2、因票面利率调整未达成一致导致的赎回选择安排

(1) 赎回安排

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，管理人有权选择是否对专项计划票面利率进行调整。

专项计划票面利率调整时需优先 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。

益田集团行使赎回权的情形下，所有资产支持证券持有人必须将所持有的优先 A、优先 B 的份额全部回售给原始权益人益田集团。

若益田集团决定行使赎回权，须在赎回公告期内进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权；若益田集团未在赎回公告期内进行公告的，则视为放弃赎回权。

(2) 赎回办法

若因票面利率调整未达成一致，益田集团决定赎回，则必须在本次专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末本息兑付日对应【R-45】日 17:00

点前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告，赎回公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

(3) 其他安排

与(1)原始权益人益田集团无条件赎回的其他安排相同。

(4) 赎回资金安排

若益田集团决定赎回，应在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末本息兑付日对应【R-45】日前作出决议并公告。

专项计划存续期间第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末【R-7】日 16:00 前，益田集团必须将不低于优先 A、优先 B 未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户；

监管银行于当期【R-7】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【R-6】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须在当期【R-5】日 16:00 点前予以补足；监管银行于当期【R-5】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【R-4】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，计划管理人于【R-4】日（如需）书面通知益田集团，由益田集团在当期【R-3】日（如需）16:00 前予以补足；监管银行于当期【R-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并当期于【R-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；计划管理人于当期【R-2】日（如需）16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于【R-1】日 16:00 前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。

回售和赎回专项计划份额在【R】日完成过户登记。

【R+1】日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团

在【R+1】日后自由支配。

(5) 赎回资金账户预警机制

与“原始权益人益田集团无条件赎回的其他安排相同。”

(6) 赎回时间安排

时间	事项
R-45 日	在该日益田集团公告《资产支持证券赎回公告》。
R-7 日	益田集团必须将不低于优先A、优先B未偿本金余额之和的现金于该日16:00前划付至回售和赎回资金账户。
R-6 日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-5 日（如需）	回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须16:00点前予以补足
R-4 日（如需）	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-3 日（如需）	益田集团在该日16:00 前进行补足，以使得回售和赎回资金账户中的资金达到约定金额。
R-2 日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；管理人于该日16:00 前发布《关于回售和赎回资金账户金额的公告》，公布回售和赎回资金账户余额情况。
R-1 日	益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于该日16:00前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。
R 日	回售和赎回专项计划份额在该日完成过户登记。
R+1 日	该日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在该日后自由支配。

3、因资产支持证券持有人回售导致的原始权益人赎回安排

(1) 回售安排

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，任一资产支持证券持有人有权选择是否将所持有的优先 A、优先 B 的全部份额回售给原始权益人益田集团。

若资产支持证券持有人决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售权和同意继续持有其所持的优先 A、优先 B 专

项计划份额。

(2) 回售登记办法

资产支持证券持有人可选择将持有的优先 A、优先 B 的份额回售给益田集团，单个资产支持证券持有人若选择回售则需将其所持有的资产支持证券份额全部回售给益田集团。

管理人将于本期专项计划第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度本息兑付日前 60 日内，在回售登记期开始日前对应的【R-60】日至【R-46】日前在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《回售登记期提示性公告》，至少公告三次。

回售登记期为【R-45】至【R-40】日，在回售登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统进行回售申报，当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的专项计划余额，可于次日继续进行回售申报（限回售登记期内）。

选择回售的资产支持证券持有人须于回售登记期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为资产支持证券持有人放弃回售，同意继续持有优先 A、优先 B 的份额；若益田集团行使赎回权的情形下，逾期未办理回售登记手续亦视为资产支持证券持有人选择回售。

(3) 赎回安排

若在回售登记期结束后扣除回售申报部分后的剩余优先 A 或优先 B 的本金规模均低于专项计划成立时该档产品初始本金面值规模的 50%（不含），则益田集团有权选择是否赎回专项计划的所有剩余份额。

若益田集团决定行使赎回权，须在赎回公告期内进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权；若益田集团未在赎回公告期内进行公告的，则视为放弃赎回权。

(4) 赎回办法

若因资产支持证券持有人回售达到相应比例，益田集团决定赎回，则必须在【R-34】日 17:00 点前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告，公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

(5) 其他安排

付款方式：益田集团授权监管银行根据计划管理人的指令在不晚于专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R-1】日 16:00 点前将对应回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳分公司指定账户，由中证登深圳公司于【R+1】日向资产支持证券持有人进行分配。

赎回价格：100 元/份，即与专项计划面值相同。

赎回资金到账日：第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R+1】日。

赎回公告期内的交易：优先 A、优先 B 在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末的【R-45】日（含）至【R】日（含）暂停交易。

收益分配：赎回部分专项计划原资产支持证券持有人仍享有当期【R+1】日之前计息年度的收益。计划管理人根据赎回的具体情况确定专项计划持有人收益分派安排。

赎回后专项计划产品的安排：优先 A、优先 B 发生赎回后，益田集团作为优先级资产支持持有人，持有全部的优先 A、优先 B 份额。

(6) 回售和赎回资金安排

资产支持证券持有人在【R-45】日至【R-40】日可选择将持有的未到期优先 A、优先 B 专项计划份额回售给益田集团，并在此期间申报。

专项计划管理人在【R-39】日 15:00 前将当期回售情况申报告知益田集团。

若益田集团决定赎回，应在【R-38】至【R-34】期间作出决议并公告。

益田集团必须【R-7】日 16:00 前将不低于优先 A、优先 B 未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户；

监管银行于当期【R-7】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【R-6】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须在当期【R-5】日 16:00 点前予以补足；监管银行于当期【R-5】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【R-4】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，计划管理人于【R-4】日（如需）书面通知益田集团，由益田集团在当期【R-3】日（如需）16:00 前予以补足；监管银行于当期

【R-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并当期于【R-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；计划管理人于当期【R-2】日（如需）16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于【R-1】日 16:00 前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。

回售和赎回专项计划份额在【R】日完成过户登记。

【R+1】日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在【R+1】日后自由支配。

(7) 回售和赎回资金账户预警机制

监管银行应在专项计划存续期的第 4 个、第 7 个、第 10 个计息年度末对应【R-7】日、【R-5】日（如需）和【R-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并分别于【R-6】日、【R-4】日（如需）和【R-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》。计划管理人于当期【R-2】日 16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况。若益田集团未履约补足当期回售和赎回所需支付现金金额且未履行补足义务，则当期回售和赎回安排取消。同时，计划管理人根据《计划说明书》的约定宣布专项计划提前终止。

(8) 回售和赎回时点安排

时间	事项
R-60日（含）至 R-46日（含）	管理人刊登《回售登记期提示性公告》，至少公告三次
R-45日（含）至 R-40日（含）	资产支持证券持有人可选择将持有的未到期优先A、优先B专项计划份额回售给益田集团，并在此期间申报。
R-39日	该日11:00前，中证登深圳公司将向管理人通报当期申报回售的专项计划规模。管理人在该日15:00前将当期回售情况申报告知益田集团。
R-38日（含）至 R-34日（含）	若益田集团决定赎回，则必须在R-34日17:00点前通过管理人在深圳证券交易所网站和管理人网站进行公告《资产支持证券赎回公告》。
R-7日	益田集团必须将不低于优先A、优先B未偿本金余额之和的现金于该日16:00前划付至回售和赎回资金账户。

R-6日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-5日（如需）	回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须16:00点前予以补足。
R-4日（如需）	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
R-3日（如需）	益田集团在该日16:00 前进行补足，以使得回售和赎回资金账户中的资金达到约定金额。
R-2日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；管理人于该日 16:00 前发布《关于回售和赎回资金账户金额的公告》，公布回售和赎回资金账户余额情况。
R-1日	益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于该日16:00前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。
R日	回售和赎回专项计划份额在该日完成过户登记。
R+1日	该日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在该日后自由支配。

（二）评级下调事件导致优先级资产支持证券的回售与赎回

1、因发生评级下调事件原始权益人选择票面利率调整但未达成一致导致的赎回选择安排

（1）赎回安排

因发生评级下调事件后资产支持证券持有人、益田假日、益田集团对专项计划票面利率调整未能达成一致，益田集团有权赎回专项计划所有剩余份额。

专项计划票面利率调整时需优先 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。

益田集团行使赎回权的情形下，所有资产支持证券持有人必须将所持有的优先 A、优先 B 的份额全部回售给原始权益人益田集团

若益田集团决定行使赎回权，须在赎回公告期内进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权；若益田集团未在赎回公告期内进行公告的，则视为放弃赎回权。

（2）赎回办法

因评级下调事件触发的票面利率调整未达成一致，益田集团决定赎回专项计划的，必须在评级下调事件公告之日起 15 日 17:00 点前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告票面利率调整公告，同时公告赎回公告。公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

(3) 其他安排

付款方式：益田集团授权监管银行根据计划管理人的指令在不晚于【N-1】日 16:00 点前将对应赎回所需支付资金划入中证登深圳分公司指定账户，由中证登深圳公司于【N+1】日向资产支持证券持有人进行分配。

赎回价格：100 元/份，即与专项计划面值相同。

赎回资金到账日：【N+1】日。

赎回公告期内的交易：【N-45】日（含）至【N】日（含）暂停交易。

收益分配：赎回部分专项计划原资产支持证券持有人仍享有当期【N+1】日之前计息年度的收益。计划管理人根据赎回的具体情况确定专项计划持有人收益分派安排。

赎回后专项计划产品的安排：优先 A、优先 B 发生赎回后，益田集团作为优先级资产支持持有人，持有全部的优先 A、优先 B 份额。

(4) 赎回资金安排

若益田集团决定赎回，应在专项计划评级下调事件公告之日起 15 日作出决议并公告。

专项计划因评级下调事件触发的赎回决议公告日即【N-7】日 16:00 前，益田集团必须将不低于优先 A、优先 B 未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户；监管银行于当期【N-7】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【N-6】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须在当期【N-5】日 16:00 点前予以补足；监管银行于当期【N-5】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【N-4】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，计划管理人于【N-4】日书面通知益田集团，由益田集

团在当期【N-3】日 16:00 前予以补足；监管银行于当期【N-3】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并当期于【N-2】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；计划管理人于当期【N-2】日 16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于【N-1】日 16:00 前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。

回售和赎回专项计划份额在【N】日完成过户登记。

【N+1】日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在【N+1】日后自由支配。

(5) 赎回资金账户预警机制

监管银行应在专项计划赎回公告日对应【N-7】日、【N-5】日（如需）和【N-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并分别于【N-6】、【N-4】日（如需）和【N-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》。计划管理人于当期【N-2】日 16:00 前发布公告，公布赎回资金账户余额情况。若益田集团未履约补足当期回售和赎回所需支付现金金额且未履行补足义务，则当期赎回安排取消。同时，计划管理人根据《计划说明书》的约定宣布专项计划提前终止。

(6) 赎回时间安排

时间	事项
N-45日	在该日 益田集团公告《资产支持证券赎回公告》。
N-7日	益田集团必须将不低于优先A、优先B未偿本金余额之和的现金于该日 16:00前划付至回售和赎回资金账户。
N-6日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
N-5日（如需）	回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须16:00点前予以补足
N-4日（如需）	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额回所需支付现金金额，

	计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
N-3日（如需）	益田集团在该日16:00 前进行补足，以使得回售和赎回资金账户中的资金达到约定金额。
N-2日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；管理人于该日16:00 前发布《关于回售和赎回资金账户金额的公告》，公布回售和赎回资金账户余额情况。
N-1日	益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于该日16:00前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。
N日	回售和赎回专项计划份额在该日完成过户登记。
N+1日	该日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在该日后自由支配。

2、因发生评级下调事件，资产支持证券持有人回售导致的赎回安排

(1) 回售安排

在本次专项计划存续期因发生评级下调事件，任一资产支持证券持有人有权选择是否将所持有的优先 A、优先 B 的全部份额回售给原始权益人益田集团。

若资产支持证券持有人决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售权和同意继续持有其所持的优先 A、优先 B 专项计划份额。

(2) 回售登记办法

资产支持证券持有人可选择将持有的优先 A、优先 B 的份额回售给益田集团，单个资产支持证券持有人若选择回售则需将其所持有的资产支持证券份额全部回售给益田集团。

管理人将于发生评级下调事件 60 日内，在回售登记期开始日前对应的【N-60】日至【N-46】日在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《回售登记期提示性公告》，至少公告三次。

回售登记期为【N-45】日至【N-40】日，在回售登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统进行回售申报，当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的专项计划余额，可于次日继续进行回售申报（限回售登记期内）。

选择回售的资产支持证券持有人须于回售登记期内进行登记，逾期未办理回

售登记手续即视为资产支持证券持有人放弃回售，同意继续持有优先 A、优先 B 的份额；若益田集团行使赎回权的情形下，逾期未办理回售登记手续亦视为资产支持证券持有人选择回售。

(3) 赎回安排

若在回售登记期结束后扣除回售申报部分后的剩余优先 A 和优先 B 的本金规模均低于专项计划成立时该档产品初始本金面值规模的 50%（不含），则益田集团有权选择是否赎回专项计划的所有剩余份额。

若益田集团决定行使赎回权，须在赎回公告期内进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权；若益田集团未在赎回公告期内进行公告的，则视为放弃赎回权。

(4) 赎回办法

若因资产支持证券持有人回售达到相应比例，益田集团决定赎回，则必须在【N-34】日 17:00 点前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告，公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

(5) 其他安排

付款方式：益田集团授权监管银行根据计划管理人的指令在不晚于专项计划【N-1】日 16:00 点前将对应回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户，由中证登深圳公司于【N+1】日向资产支持证券持有人进行分配。

回售与赎回价格：100 元/份，即与专项计划面值相同。

回售与赎回资金到账日：【N+1】日。

回售登记期/赎回公告期内的交易：【N-45】日（含）至【N】日（含）暂停交易。

收益分配：回售与赎回部分资产支持证券原资产支持证券持有人仍享有当期【N+1】日之前计息年度的收益。计划管理人根据回售和赎回的具体情况确定专项计划份额持有人收益分派安排。

回售和赎回后专项计划产品的安排：优先 A、优先 B 发生回售和赎回后，益田集团作为优先级专项计划持有人，持有部分或者全部的优先 A、优先 B 份额。

(6) 回售和赎回资金安排

资产支持证券持有人在对应【N-45】日至【N-40】日可选择将持有的未到期优先 A、优先 B 专项计划份额回售给益田集团，并在此期间申报。

专项计划管理人在【N-39】日 15:00 前将当期回售情况申报告知益田集团。

若益田集团决定赎回，应在对应【N-38】至【N-34】期间作出决议并公告。

益田集团必须【N-7】日 16:00 前将不低于优先 A、优先 B 未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户；监管银行于当期【N-7】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【N-6】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须在当期【N-5】日 16:00 点前予以补足；监管银行于当期【N-5】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期【N-4】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，计划管理人于【N-4】日书面通知益田集团，由益田集团在当期【N-3】日 16:00 前予以补足；监管银行于当期【N-3】日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并当期于【N-2】日 12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；计划管理人于当期【N-2】日 16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于【N-1】日 16:00 前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。

回售和赎回专项计划份额在【N】日完成过户登记。

【N+1】日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在【N+1】日后自由支配。

(7) 回售和赎回资金账户预警机制

监管银行应在专项计划【N-7】日、【N-5】日（如需）和【N-3】日（如需）16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并分别于【N-6】日、【N-4】日

（如需）和【N-2】日（如需）12:00 前向计划管理人出具《收款确认函》。计划管理人于当期【N-2】日 16:00 前发布公告，公布回售和赎回资金账户余额情况。若益田集团未履约补足当期回售和赎回所需支付现金金额且未履行补足义务，则当期回售和赎回安排取消。同时，计划管理人根据《计划说明书》的约定宣布专项计划提前终止。

(8) 回售和赎回时点安排

时间	事项
N-60日（含）至 N-46日（含）	管理人在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《回售登记期提示性公告》，至少公告三次。
N-45日（含）至 N-40日（含）	资产支持证券持有人可选择将持有的未到期优先A、优先B专项计划份额回售给益田集团，并在此期间申报。
N-39日	该日11:00前，中证登深圳公司将向管理人通报当期申报回售的专项计划规模。管理人在该日15:00前将当期回售情况申报告知益田集团。
N-38日（含）至 N-34日（含）	若益田集团决定赎回，则必须在N-34日17:00点前通过管理人在深圳证券交易所网站和管理人网站进行公告《资产支持证券赎回公告》。
N-7日	益田集团必须将不低于优先A、优先B未偿本金余额之和的现金于该日16:00前划付至回售和赎回资金账户。
N-6日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
N-5日（如需）	回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额，则益田集团须16:00点前予以补足
N-4日（如需）	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回金额所需支付现金金额，计划管理人将书面通知益田集团进行补足。
N-3日（如需）	益田集团在该日16:00 前进行补足，以使得回售和赎回资金账户中的资金达到约定金额。
N-2日	监管银行于该日 12:00 前向管理人出具《收款确认函》；管理人于该日16:00 前发布《关于回售和赎回资金账户金额的公告》，公布回售和赎回资金账户余额情况。
N-1日	益田集团授权监管银行根据管理人指令在不晚于该日16:00前将对应的回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳公司指定账户。
N日	回售和赎回专项计划份额在该日完成过户登记。
N+1日	该日回售和赎回资金向资产支持证券持有人支付完成，若回售和赎回资金账户中的资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金可由益田集团在该日后自由支配。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

一、账户设置安排

(一) 募集资金专户

募集资金专户是指计划管理人开立的用于发行期接收、存放资产支持证券认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

(二) 日常账户

系指接收标的物业经营收益，并将标的物业经营收益划出至委贷监管账户等用途的相关账户。

日常账户包含以下账户：

开户银行：中国建设银行股份有限公司福田支行

户名：深圳市益田假日广场有限公司

账号：44201503500052501445

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳华侨城支行

户名：深圳市益田假日广场有限公司

账号：337070100100226303

开户银行：中国光大银行股份有限公司深圳皇岗支行

户名：深圳市益田假日广场有限公司

账号：39070188000080703

开户银行：中国光大银行股份有限公司深圳西丽支行

户名：深圳市益田假日广场有限公司

账号：38990188000067561

（三）委贷监管账户

委贷监管账户指益田假日在监管银行处开立的，专门用于归集益田假日广场的租金收入及其他收入，归集当期应付委托贷款本息并偿还委托贷款的账户。益田假日日常账户转付的标的物业经营收益及接收标的物业经营收益差额支付、标的物业经营收益担保支付、当期应付委托贷款本息、委贷本息担保支付资金，偿付当期委托贷款本息、对账户内闲置资金进行合格投资（限于监管银行的银行存款以及监管银行的风险低、变现能力强的银行理财产品）、预算内物业运营支出等相关货币资金收入和支出，均需通过委贷监管账户进行。

益田假日不能挪用委贷监管账户内的闲置资金。

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行

户名：深圳市益田假日广场有限公司

账号：04346900014437

（四）专项计划托管账户

系指管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收计划管理人转付的专项计划募集资金、接收基础资产所产生的收益款、接收保证金（如有）及其他应属于专项计划的款项、接受原始权益人支付的基础资产回购价款（如有）、投资活动的资金划出划入，支付基础资产购买价款、支付资产支持证券本息、支付专项计划剩余资金、支付专项计划费用等，均需通过专项计划账户进行。

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

户名：深圳益田假日广场资产支持专项计划

账号：

专项计划账户下设一般子账户及保证金账户两个子账户。

一般子账户：系指托管人根据《托管协议》的约定在专项计划账户下设立的，

包括但不限于接收计划管理人转付的专项计划募集资金、接收基础资产所产生的收益款及其他应属于专项计划的款项、接受原始权益人支付的基础资产回购价款（如有）、投资活动的资金划出划入，支付基础资产购买价款、支付资产支持证券本息、支付专项计划剩余资金、支付专项计划费用等的会计科目。

保证金子账户：系指托管人根据《托管协议》的约定在专项计划账户下设立的，专门用于收取保证金的会计科目。

（五）回售和赎回资金账户

系指益田集团在监管银行开立的用于储备回售与赎回优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券支付款项的人民币资金账户。

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行

户名：深圳市益田集团股份有限公司

账号：

（六）委贷偿付保证金账户

系指益田集团在监管银行开立的人民币资金监管账户，其用途是在【委贷监管银行核算日】委贷监管账户内的资金以及当期累计向托管账户划转的资金不足以支付当期应付的委贷本息时，用于直接扣划以偿还委贷本息。

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行

户名：深圳市益田集团股份有限公司

账户号：04346900014806

二、基础资产归集安排

若专项计划在 2016 年 12 月 31 日（含当日）前设立，则益田假日广场经营收益自专项计划设立当月 1 日起开始归集；若专项计划在 2016 年 12 月 31 日（不含当日）后设立，则益田假日广场经营收益自 2017 年 1 月 1 日开始归集。

(一) 益田假日应于【月度报告日】(每月 15 日,若当日为非工作日,则顺延至之后第一个工作日,8 月份的月度报告日为 T-12 日)向计划管理人提供上月《资产服务机构月度报告》,并在当日向计划管理人和评级机构提供相关财务报表和纳税申报表,以及银行盖章版的日常账户月度流水。

专项计划早于 2016 年 12 月 31 日(含当日)成立的情况下,专项计划成立后的首个【月度报告日】(若专项计划在该月 1 日至【月度报告日】之间设立,则为下一个【月度报告日】),益田假日应将专项计划成立当月的《资产服务机构月度报告》、相关财务报表和纳税申报表以及银行盖章版的日常账户月度流水提交给计划管理人和评级机构。

专项计划晚于 2016 年 12 月 31 日(不含当日)成立的情况下,专项计划成立后的首个【月度报告日】,益田假日应将之前月份(为自 2017 年 1 月起至专项计划成立当月)的《资产服务机构月度报告》、相关财务报表和纳税申报表以及银行盖章版的日常账户月度流水提交给计划管理人和评级机构。

(二) 益田假日应于【资金归集日】(【月度报告日】次一工作日)11:00 时前将上月益田假日广场经营收益划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行。委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

专项计划早于 2016 年 12 月 31 日(含当日)成立的情况下,专项计划成立后的首个【资金归集日】(若专项计划在该月 1 日至【月度报告日】之间设立,则为下一个【月度报告日】)11:00 时前,益田假日应将专项计划成立当月的标的物业经营收益缴存至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行。委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

专项计划晚于 2016 年 12 月 31 日(不含当日)成立的情况下,专项计划成立后的首个【资金归集日】11:00 时前,益田假日应将 2017 年 1 月起至专项计划成立当月的标的物业经营收益缴存至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行。委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理

人。

若益田假日广场经营收益产生于日常账户之外，益田假日有义务将相关账户收到的资金在【资金归集日】及时划转至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行。委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

(三) 每一【资金核算日】(系指按专项计划文件的约定，每个自然季度结束后的第一个资金归集日)，计划管理人、益田假日和委贷监管银行应于 16:00 前核实委贷监管账户内益田假日归集的该自然季度的标的物业经营收益。

若专项计划早于 12 月 31 日(含当日)成立的情况下，专项计划成立后的第一个【资金核算日】(系指按专项计划文件的约定，2016 年第 4 季度结束后的第一个资金归集日)，计划管理人、益田假日和委贷监管银行应于 16:00 前核实委贷监管账户内益田假日归集的自专项计划成立当月以来的标的物业经营收益。

若发生【标的物业经营收益差额支付启动事件】，即该自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应的季度【标的物业经营收益预测值】，计划管理人应于【资金核算日】次日 12:00 时前向益田假日发出《标的物业经营收益差额支付通知书》，益田假日应于【资金核算日】后的 5 日内将该自然季度归集的标的物业经营收益与对应季度的【标的物业经营收益预测值】之间的差额划付至委贷监管账户予以补足，并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行，委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人；若益田假日未能于【资金核算日】后的 5 日内补足差额，则在【资金核算日】后的第 6 日，计划管理人应于 12:00 时前向益田集团发出《标的物业经营收益担保支付通知书》，益田集团应于收到该通知书后的 3 日内将该差额划付至委贷监管账户予以补足，并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行，委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

若益田集团亦未能于收到《标的物业经营收益担保支付通知书》后的 3 日内补足差额，则自【资金核算日】后的第 10 日开始，专项计划就差额部分向益田

集团收取每天万分之五的违约金，直至益田假日或益田集团补足差额并通知计划管理人。益田假日或益田集团补足差额并通知计划管理人日为【标的物业经营收益差额支付启动事件结束日】。

若截至【资金核算日】后的第 30 日，益田假日或益田集团仍未能补足差额，计划管理人有权宣布专项计划终止。

(四) 益田假日应于【季度划款日】(系指每个自然季度结束后的第一个资金归集日的次一工作日)或【标的物业经营收益差额支付启动事件结束日】次一工作日发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将相应季度预算内物业运营支出对应金额从委贷监管账户划转至益田假日的指定账户；同时，益田假日还应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将归集的该自然季度的标的物业经营收益扣除相应季度预算内物业运营支出后的余额划转至专项计划托管账户。

若专项计划早于 12 月 31 日(含当日)成立的情况下，专项计划成立后的第一个【季度划款日】(系指按专项计划文件的约定，2016 年第 4 季度结束后的第一个资金归集日的次一工作日)，益田假日应于当日发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将专项计划成立当月以来的预算内物业运营支出对应金额从委贷监管账户划转至益田假日的指定账户；同时，益田假日还应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将归集的专项计划成立当月以来的标的物业经营收益扣除相应季度预算内物业运营支出后的余额划转至专项计划托管账户。

(五) 为缓解借款人在【委贷监管银行核算日】的还款压力，自专项计划成立后的第 5 个付息年度开始，根据每个付息年度应付委贷本息额与《预测报告》所预测的对付息年度内应归集的 EBITDA 预测值的差额，益田假日应将该差额的 1/3 对应的金额于第 5 个付息年度开始的每个自然年度的 7 月 31 日及 8 月 31 日(若当日为非工作日，则顺延至之后第一个工作日)存入委贷监管账户并通知计划管理人和委贷监管银行；剩余部分将由益田假日于 T-10 日【委贷监管银行核算日】存入委贷监管账户。详情如下表所示：

金额	划款日期
(付息年度应付委贷本息额-对应年度 EBITDA 预测值) /3	7月31日
(付息年度应付委贷本息额-对应年度 EBITDA 预测值) /3	8月31日
剩余部分	T-10日

(六) 专项计划存续期内, 鉴于专项计划兑付日在第三个自然季度末, 为确保第三个自然季度的标的物业经营收益能够及时准确归集, 经计划管理人和益田假日商议确定:

1、每一【特别资金核算日】(即提前归集专项计划存续期内第三个自然季度【标的物业经营收益预测值】并核算当期应付委贷本息缺口的时间, 为 T-11日), 益田假日应于当日 11:00 时前将 8 月份标的物业经营收益、当期第三个自然季度【标的物业经营收益预测值】与 7 月份和 8 月份标的物业经营收益的差额划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行。委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

2、在【特别资金核算日】, 关于第三个自然季度预算内物业运营支出返还的安排:

计划管理人在确认相关款项到账后应核实委贷资金监管账户内资金余额和当期累计向托管账户划付资金额的合计金额, 根据以下 3 种情形安排第三个自然季度预算内物业运营支出的返还:

假设: 第三个自然季度预算内物业运营支出为“A”; 委贷资金监管账户内资金余额和当期累计向托管账户划付资金额的合计金额为“B”; 当期应付委贷本息额为“C”。

(1) 在 $C \leq B - A$ 情形下, 则由益田假日发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将 A 划转至益田假日的指定账户;

(2) 在 $0 < B - C < A$ 情形下, 则 B-C 的差额由益田假日发出划款指令并经计划管理人复核后通知委贷监管银行划转至益田假日的指定账户, 该操作即视为第三个自然季度预算内物业运营支出返还的安排, 剩余部分作为当期委贷本息偿还资金留存于委贷资金监管账户;

(3) 在 $C > B$ 情形下, 益田假日放弃第三个自然季度预算内物业运营支出返还的权利, 将第三个自然季度预算内物业运营支出直接作为当期委贷本息偿还资金留存于委贷监管账户; 同时, 计划管理人应于当日 16:00 时前将 $C-B$ 的差额通知益田假日。

3、在第三个自然季度结束后的【资金核算日】, 计划管理人、益田假日和委贷监管银行应于 16:00 时前核实益田假日该自然季度应归集的标的物业经营收益, 并确定其与对应季度【标的物业经营收益预测值】的差额。若该自然季度应归集的标的物业经营收益大于对应季度【标的物业经营收益预测值】, 则益田假日应于第三个自然季度结束后的【季度划款日】将该差额对应金额划付至委贷监管账户; 在该【季度划款日】, 益田假日还应发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将该差额对应金额划转至专项计划账户托管账户。

(七) 在【委贷监管银行核算日】(T-10 日), 益田假日应于当日 11:00 时前将当期应付委贷本息额与委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金金额的差额划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行, 委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。委贷监管银行应于当日 16:00 时前以约定的方式将委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额通知计划管理人。

(八) 在委贷本息担保人通知日 (T-9 日), 计划管理人根据委贷监管银行提供的账务资料确定是否发生【委贷本息担保启动事件】。若发生【委贷本息担保启动事件】, 计划管理人应于当日 11:00 时前向担保人发出《委贷本息担保支付通知书》同时抄送委贷监管银行。

(九) 在委贷本息担保人划款日 (T-7 日), 担保人应于 16:00 时前将《委贷本息担保支付通知书》中载明的资金划转至委贷监管账户并通知委贷监管银行及计划管理人。

(十) 在委托贷款还款日 (T-6 日), 益田假日应于当日 12:00 时前发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将委贷监管账户所有款项扣除转账费用后划转至专项计划账户并通知计划管理人和托管人。

托管银行在【委托贷款还款日】确认托管账户资金余额并于当日 14:00 时前向计划管理人发出《收款确认函》。

(十一) 在公告日 (T-3 日), 计划管理人于当日在深圳证券交易所网站上公告《收益分配报告》

(十二) 在分配指令发送日 (T-2 日), 计划管理人向托管人发出分配指令, 托管人按照分配指令划出相应款项分别支付专项计划各项费用后, 将优先级资产支持证券投资者当期应分配款项于从专项计划账户划拨至登记机构指定的账户。

(十三) 在权益登记日 (T-1 日), 于该日在登记机构登记在册的优先级资产支持证券投资者可在兑付日获得相应款项。

(十四) 在兑付日 (T 日), 登记机构将资产支持证券投资者本期应分配款项划拨至资产支持证券投资者资金账户。

三、现金流分配

(一) 分配原则

- 1、每份同一类别资产支持证券享有同等分配权;
- 2、优先级资产支持证券优先于次级资产支持证券分配, 其中优先 A 级资产支持证券优先于优先 B 级资产支持证券分配。专项计划存续期间在当期应支付的优先级资产支持证券本金及预期收益获得分配前, 次级资产支持证券不获得分配;

3、专项计划分配资金 100%向全体资产支持证券持有人进行分配;

4、法律、法规或监管机关另有规定的, 从其规定。

(二) 分配顺序

管理人应当将届时专项计划账户内的全部资金按照如下顺序进行分配:

- 1、未发生提前终止事件时的分配 (同一分配顺序下的多笔款项不能足额分配时, 则按各项金额的比例分配);

(1) 支付专项计划应承担的税金。

(2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用（如该费用已由管理人以其固有财产先行垫付，则向管理人指定账户支付）。

(3) 支付管理人的管理费、托管银行的托管费、跟踪评级费、年度资产评估费、年度审计费、召开资产支持证券持有人大会的会务费及其他专项计划费用。

(4) 支付应付的优先 A 级资产支持证券的预期收益。

(5) 支付应付的优先 A 级资产支持证券的当期到期本金。

(6) 支付应付的优先 B 级资产支持证券的预期收益。

(7) 支付应付的优先 B 级资产支持证券的到期本金。

(8) 每一计息期间，优先级资产支持证券当期到期本金全部偿付完毕后，当期未分配之专项计划资产，作为下一期可供分配资金，将滚存计入下一期专项计划资产。最后一期优先级资产支持证券本金全部偿付完毕后，剩余专项计划资产全部分配给次级资产支持证券持有人。

2、发生提前终止事件时的分配（同一分配顺序下的多笔款项不能足额分配时，则按各项金额的比例分配）：

(1) 支付专项计划相关的清算等执行费用。

(2) 支付专项计划应承担的税金。

(3) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用（如该费用已由管理人以其固有财产先行垫付，则向管理人指定账户支付）。

(4) 支付管理人的管理费、托管银行的托管费、跟踪评级费、专项计划的年度审计费、益田假日广场的年度资产评估费、召开资产支持证券持有人大会的会务费及其他专项计划费用。

(5) 支付应付的优先 A 级资产支持证券的本金直至全部获得清偿。

(6) 支付应付的优先 A 级资产支持证券截至本金获得清偿之日的预期收益直至全部获得清偿。其中未偿预期收益按日计算，计算基数为前一次分配后优先级资产支持证券的未偿本金余额。

(7) 支付应付的优先 B 级资产支持证券的本金直至全部获得清偿。

(8) 支付应付的优先 B 级资产支持证券截至本金获得清偿之日的预期收益直至全部获得清偿。其中未偿预期收益按日计算，计算基数为前一次分配后优先级资产支持证券的未偿本金余额。

(9) 如专项计划资金仍有余额，管理人应将届时剩余的专项计划资产全部分配给次级资产支持证券持有人。

(三) 分配流程

托管人根据《托管协议》的约定，对专项计划账户进行托管。管理人通过向托管人发送相应指令，由托管人负责专项计划账户中的资金的划入及划出。

1、正常情况下的分配

(1) 在【委贷监管银行核算日】(T-10 日)，益田假日应于当日 11:00 时将当期应付委贷本息额与委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额的差额划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行，委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。委贷监管银行应于当日 16:00 时前以约定的方式将委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额通知计划管理人。

(2) 在委托贷款还款日 (T-6 日)，益田假日应于该日 12:00 时前发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将委贷监管账户所有款项扣除转账费用后划转至专项计划账户并通知计划管理人和托管人。托管银行在【委托贷款还款日】确认托管账户资金余额并于当日 14:00 时前向计划管理人发出《收款确认函》。

(3) 在公告日 (T-3 日)，计划管理人于当日在深圳证券交易所网站上公告

《收益分配报告》

(4) 在分配指令发送日 (T-2 日), 计划管理人向托管人发出分配指令, 托管人按照分配指令划出相应款项分别支付专项计划各项费用后, 将优先级资产支持证券投资者当期应分配款项于从专项计划账户划拨至登记机构指定的账户。

(5) 在权益登记日 (T-1 日), 于该日在登记机构登记在册的优先级资产支持证券投资者可在兑付日获得相应款项。

(6) 在兑付日 (T 日), 登记机构将资产支持证券投资者本期应分配款项划拨至资产支持证券投资者资金账户。

2、发生担保责任启动事件情况下的分配流程

(1) 在【委贷监管银行核算日】(T-10 日), 益田假日应于当日 11:00 时前将当期应付委贷本息额与委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额的差额划付至委贷监管账户并将相关划款资料发送给计划管理人和委贷监管银行, 委贷监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。委贷监管银行应于当日 16:00 时前以约定的方式将委贷监管账户资金余额及当期累计向托管账户划付资金额通知计划管理人。

(2) 在委贷本息担保人通知日 (T-9 日), 计划管理人根据委贷监管银行提供的账务资料确定是否发生【委贷本息担保启动事件】。若发生【委贷本息担保启动事件】, 计划管理人应于当日 11:00 时前向担保人发出《委贷本息担保支付通知书》同时抄送委贷监管银行。

(3) 在委贷本息担保人划款日 (T-7 日), 担保人应于 16:00 时前将《委贷本息担保支付通知书》中载明的资金划转至委贷监管账户并通知委贷监管银行及计划管理人。

(4) 在委托贷款还款日 (T-6 日), 益田假日应于当日 12:00 时前发出划款指令并经计划管理人复核后通知监管银行将委贷监管账户所有款项扣除转账费用后划转至专项计划账户并通知计划管理人和托管人。托管银行应确认托管账户

资金余额并于 14:00 时前向计划管理人发出《收款确认函》。

(5) 在公告日 (T-3 日), 计划管理人于当日在深圳证券交易所网站上公告《收益分配报告》

(6) 在分配指令发送日 (T-2 日), 计划管理人向托管人发出分配指令, 托管人按照分配指令划出相应款项分别支付专项计划各项费用后, 将优先级资产支持证券投资者当期应分配款项于从专项计划账户划拨至登记机构指定的账户。

(7) 在权益登记日 (T-1 日), 于该日在登记机构登记在册的优先级资产支持证券投资者可在兑付日获得相应款项。

(8) 在兑付日 (T 日), 登记机构将资产支持证券投资者本期应分配款项划拨至资产支持证券投资者资金账户。

(四) 信达证券防范现金流混同和挪用风险的机制

信达证券始终坚持“稳健经营, 规范管理”的经营理念, 高度重视健全内部管理体制和完善风险防范机制。总体上看, 信达证券已按照《证券公司监督管理条例》、《证券公司内部控制指引》、《证券公司治理准则》等相关规定要求, 形成了一套具有自身特色的、合乎证券业规范运作要求的、系统的制度化管理体系。信达证券内部控制机制和内部控制制度健全有效, 业务流程、管理和风险控制已建立在高技术支持的运行体系之上, 各业务部门之间建立了严格的防火墙制度, 内部监督部门具有较高的权威性和独立性。

信达证券资产管理部负责控制资产管理业务风险, 履行一线的风险监控职责, 及时发现、处理、报告资产管理业务风险, 配合风险管理部的监控、查询与检查, 及时提供资产管理合同、账号等监控所需信息。

信达证券明令禁止将资产支持专项计划资产用于资金拆借、贷款、抵押融资或者对外担保、以及可能承担无限责任投资的行为, 并通过一系列规章制度, 统一管理信达证券对外签订合同、担保、抵押等行为。客户交易结算资金、集合资产管理计划资金账户和信达证券自有资金账户分户设立, 各类资金不得混合操作。

针对本专项计划，信达证券作为计划管理人在托管人处开立专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均通过该账户进行。同时，托管人对专项计划账户进行托管，监督专项计划账户资金的归集、划转、分配全过程，并具体实施资金划转。

为防范现金流混同和挪用风险，本专项计划通过本章第二节第 2 款所述的现金流归集方式对现金流进行归集、计划管理人通过如下的监督管理手段对现金流的归集进行监督以防范现金流混同和挪用风险。

1、首先，本专项计划设置了差额支付启动事件和担保责任启动事件。

差额支付启动事件即标的物业经营收益差额支付启动事件，指在专项计划终止日之前，截至任何一个资金核算日委贷监管账户自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应的季度标的物业经营收益预测值。

每一【资金核算日】（系指按专项计划文件的约定，每个自然季度结束后的第一个资金归集日），计划管理人、益田假日和资金监管银行应于 16:00 时前核实委贷资金监管账户内益田假日归集的该自然季度的标的物业经营收益。

若发生【标的物业经营收益差额支付启动事件】，即该自然季度内归集的标的物业经营收益低于对应的季度【标的物业经营收益预测值】，计划管理人应于【资金核算日】次日 12:00 时前向益田假日发出《标的物业经营收益差额支付通知书》，益田假日应于【资金核算日】后的 5 日内将该自然季度归集的标的物业经营收益与对应季度的【标的物业经营收益预测值】之间的差额划付至委贷资金监管账户予以补足，并将相关划款资料发送给计划管理人和资金监管银行，资金监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人；若益田假日未能于【资金核算日】后的 5 日内补足差额，则在【资金核算日】后的第 6 日，计划管理人应于 12:00 时前向益田集团发出《标的物业经营收益担保支付通知书》，益田集团应于收到该通知书后的 3 日内将该差额划付至委贷资金监管账户予以补足，并将相关划款资料发送给计划管理人和资金监管银行，资金监管银行应在确认相关款项到账后通知计划管理人。

在【委贷本息担保人通知日】，计划管理人根据委贷监管银行提供的账务资料确定是否发生【委贷本息担保启动事件】。若发生【委贷本息担保启动事件】，计划管理人应于【委贷本息担保人通知日】11:00 时前向担保人发出《委贷本息担保支付通知书》同时抄送委贷监管银行。担保人应于委贷本息担保人划款日16:00 时前将《委贷本息担保支付通知书》中载明的资金附言划转至委贷监管账户并通知委贷监管银行及计划管理人。

2、其次，南洋（中国）银行股份有限公司作为本交易的监管银行，与计划管理人、资产服务机构共同签署了《监管协议》，约定资产服务机构和计划管理人委托监管银行在专项计划存续期间内监督管理监管账户。本交易安排了监管银行提供账户监管服务，进一步防范了混同风险。

3、再次，本期交易的资产服务机构益田假日具有良好的经营管理和风险控制水平以及稳健的财务状况，其发生信用危机乃至破产发生混同风险及挪用风险的可能性较低；加之在交易安排上，本资产支持证券设计了较为严格的账户监管措施，募集资金专户、监管账户和专项计划账户各司其职、相互独立，从而也一定程度上缓释了混同及挪用风险。

4、最后，本专项计划的计划管理人【有权随时调看监管账户中的资金进出情况，查看监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件，无需另行取得借款人的任何授权；若计划管理人发现监管银行的行为违反《监管协议》的约定，应及时以书面形式通知监管银行在 10 日内纠正，监管银行收到通知后应及时核对并以书面形式对计划管理人发送回函。在 10 日内，计划管理人有权随时对通知事项进行复查，督促监管银行改正。监管银行对计划管理人通知的违规事项未能在 10 日内纠正的，计划管理人有权依据《监管协议》要求监管银行承担违约责任；借款人和监管银行有义务配合和协助计划管理人依照《监管协议》对监管账户进行监督、核查。借款人或监管银行无正当理由，不得拒绝、阻挠计划管理人根据《监管协议》约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍计划管理人进行有效监督。

第八章 专项计划资产的管理安排

一、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、认购人根据《认购协议》、《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件交付的认购资金；

2、专项计划设立后，管理人按照《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件管理、运用认购资金而形成的财产，即基础资产及其产生的收益；

3、专项计划账户中的资金产生的存款利息；

4、专项计划资金在分配前由管理人按照《标准条款》和《计划说明书》等专项计划文件约定方式进行合格投资所产生的收益；

5、差额支付承诺人履行差额支付义务所支付的全部资金及其孳息；

6、担保人履行连带责任保证担保义务所支付的全部资金及其孳息；

7、原始权益人支付的基础资产回购价款（如有）。

上述专项计划资产项下的各类财产（权）及合同权益均由管理人为专项计划代为持有。

二、专项计划相关费用

（一）费用种类及金额

专项计划费用系指应由专项计划资产承担的所有相关税费、费用和其他支出，包括但不限于因管理人管理和处分专项计划资产而承担的税金（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税金除外）和政府收费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费、对专项计划进行审计的审计费、对标的物业进行物业评估的评估费、兑付兑息费和上市月费、资金汇划费、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须支付的且根据专项计

划文件有权得到补偿的其他费用支出。专项计划费用的金额根据原始权益人/管理人与相关方签署的协议、登记托管机构出台的相关收费指导文件等进行约定。

专项计划资产管理费由专项计划向管理人的支付。

托管人的托管费由专项计划支付，托管费按照《托管协议》约定金额和支付方式支付。

（二）费用支取方式

专项计划存续期内，托管人根据管理人分配指令对专项计划费用按照相关约定进行支付。

（三）专项计划无需承担的费用

专项计划承销及上市过程中，由原始权益人承担的费用，包括但不限于：本期专项计划的承销费用、推广发行费用、登记机构登记费用、上市初费，以及委托法律顾问、评级机构、会计师和房地产估价机构进行尽职调查、首次信用评级、审计、验资、资产评估并出具专业意见所应付的报酬等费用。

监管费由益田假日承担，包括办理抵押登记的费用。

管理人和托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用不得由专项计划承担。

（四）管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

信达证券在开展资产证券化业务过程中，已经建立了从项目立项、项目执行、项目内核、底稿检查以及后续管理机制，高级管理人员和项目经办人员均需受上述机制的约束，有效防止了忽视风险而片面追求项目数量及规模的短期激励行为。

三、税务事项

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照中国法律的规定自行履行纳税义务。

根据《资产买卖协议》，基础资产收入产生的税金和其他费用等一切相关支

出均由原始权益人另行承担。

根据《资产买卖协议》，原始权益人和管理人应当依照中国有关法律法规规定的义务分配方式，各自承担与《资产买卖协议》项下的基础资产转让和出售有关的任何税款、税负、收费和费用。如果上述法律法规没有明确规定某项税款、税负、收费和费用应由原始权益人还是管理人支付，则该项税款、税负、收费和费用由原始权益人承担。

支付给资产支持证券持有人的收益均未扣除所得税等税费，如需缴纳，该等税费由资产支持证券持有人另行承担。

专项计划资产应承担的税费，按照法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。专项计划存续期限内，若遇政策法规调整，相关的税务问题将按调整后的政策法规执行，若政策法规要求管理人、托管人代扣代缴，则计划管理人、托管人将按照规定执行。

四、专项计划资金运用

（一）购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日次一工作日 12:00 之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划募集资金划拨至原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。托管人应根据专项计划文件的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日次一工作日 15:00 前予以付款。与上述划款有关的任何银行收费应由原始权益人承担，在托管人向原始权益人付款时自购买价款中扣除。

（二）合格投资

在专项计划文件允许的范围内，管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，包括银行存款、货币市场基金、银行理财产品或者其他风险低、变现能力强的固定收益类产品。托管银行根据管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专

项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。

只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管银行按照专项计划文件的约定执行有效指令，则管理人和托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

如办理定期存款或通知存款，管理人应按照托管银行的开户程序要求另行开立存款账户，托管银行根据管理人的指令调拨资金。

五、专项计划资产处分

（一）专项计划资产的分配

专项计划资产按照专项计划文件的约定在所有兑付日分别分配完毕的，视为该专项计划资产处置回收完毕。

（二）专项计划资产的处分限制

专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及其管理、托管的其他资产之外。原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，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。

除依《管理规定》及其他有关规定专项计划文件的约定处分外，专项计划资产不得被处分。

专项计划购买原始权益人持有的委托贷款债权后，专项计划拥有该委托贷款债权，原始权益人保证出让的委托贷款债权真实、合法、有效，并截止委托贷款债权转让日，出让的委托贷款债权未与任何第三人产生争议，未设定任何担保权益、第三者权益或其他权利负担，不存在任何法律和权利瑕疵。

管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、

管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

原始权益人作为本次专项计划的次级资产支持证券认购人，全额认购本次专项计划项下全部次级资产支持证券。在专项计划存续期间，次级资产支持证券投资者不得以转让、质押等方式对所持有的次级资产支持证券进行处置，亦不得要求管理人赎回，除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意。

原始权益人按照本次专项计划的资产收益分配顺序享有专项计划资产支付相关税费和当期优先级资产支持证券持有人预期支付额后剩余收益的权利。

第十章 风险揭示与防范措施

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。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

一、专项计划的推广方案

（一）专项计划发行期

专项计划的发行期指专项计划开始接受认购人的参与至管理人公告的参与结束日或专项计划目标募集规模实现之日止（以孰早为原则）。该发行期不超过60个工作日，管理人可视发行情况将发行期间适当延长或提前结束。具体发行时间以管理人的发行公告为准。

（二）发行方式与发行场所

1、发行方式

信达证券通过簿记建档集中配售、协议发行、直销和代理发行相结合的方式发行专项计划资产支持证券。具体发行方式和发行时间由管理人根据发行需要确定。

2、发行场所

专项计划资产支持证券通过信达证券发行。

（三）参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

1、优先级认购支持证券参与原则

优先级认购支持证券参与原则如下：

（1）认购人申购优先级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

（2）发行期不设认购人单个账户最高申购金额限制；

（3）在发行期内认购人可多次申购优先级资产支持证券，已参与的申请在

发行期内不允许撤销。

(4) 首次申购金额不得低于人民币 500 万元，每次追加申购的金额不得低于人民币 100 万元，且必须为人民币 100 万元的整数倍。

2、次级资产支持证券参与原则

原始权益人益田集团需在专项计划发行期内一次性认购全部次级资产支持证券。

(四) 认购人的合法性要求

认购人应保证其为合格投资者。合格投资者必须满足以下条件（法律、法规另有规定的，还应满足相关规定）：

- 1、满足《管理规定》第二十九条对于合格投资者的规定；
- 2、具有完全民事行为能力的投资者（法律法规禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；
- 3、认购资产支持证券的行为不违法任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；
- 4、认购资产支持证券的资金系合法自有资金或具有合法处分权的资金；
- 5、在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立证券账户。

(五) 参与方式

认购人必须以现金方式参与专项计划。

(六) 参与手续

- 1、根据簿记建档结果，认购人通过销售机构/代理销售机构的安排，与管理人签订《认购协议》；
- 2、根据《认购协议》，认购人向管理人足额缴纳认购款；

3、认购人认购资金划入募集资金专户并经管理人确认的，视为认购人已参与专项计划；

4、认购人开户和参与所需提交的文件和办理的具体手续由管理人约定，请认购人参阅专项计划发行公告。

（七）认购资金的接受、存放

管理人以其确定的募集资金专户，用于接受、存放发行期内认购人交付的认购资金；专项计划发行期内向托管账户划转认购资金前，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

（八）转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、管理人所管理的、托管人所托管的专项计划资金，并用于购买《计划说明书》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

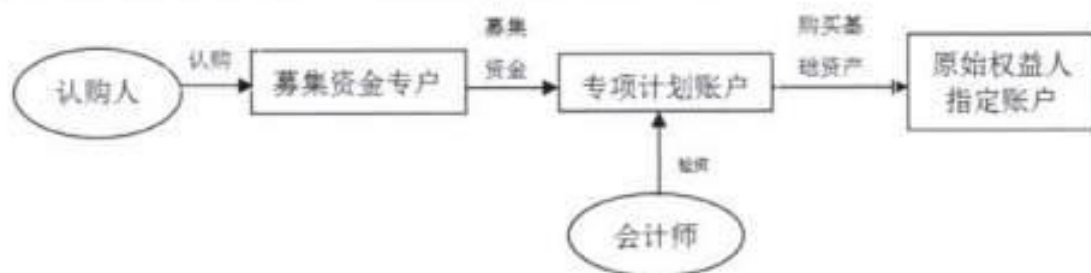
二、专项计划设立相关事项

（一）专项计划设立

管理人应在各档的资产支持证券的认购金额分别达到约定或调整后的该档资产支持证券的目标发售规模后当日将认购资金划转至托管账户，并聘请具有证券从业资格的会计师事务所对托管账户内的资金进行验资，会计师事务所应于认购资金划转至托管账户的下一个工作日内出具验资报告。

若会计师事务所出具的验资报告表明，托管账户内的认购资金（不包括推广期间认购资金所产生的利息）已经达到了《资产管理合同》约定的目标发售规模，且各级优先级资产支持证券和次级资产支持证券均已分别达到其约定或经调整后的相应募集规模，管理人应于2日内出具成立公告。

专项计划设立期间，认购资金在转入募集资金专户之日起至专项计划成立日期期间不计息。



管理人应当自专项计划设立完成后 5 个工作日内根据《备案管理办法》将设立情况报中国基金业协会备案,同时抄送对管理人有辖区监管权的证监会派出机构。

(二) 专项计划设立失败

1、发行期结束时,若出现任一档资产支持证券认购人的认购资金总额低于该档资产支持证券目标募集规模或经调整后确定募集规模的 100%,则专项计划设立失败。管理人应指令托管人在发行期结束后 10 个工作日内,向认购人退还其所交付的认购资金及其在交付日(含该日)至退还日之前一日(含该日)期间产生的利息(按中国人民银行规定的活期存款利率计算,代扣银行手续费)。

2、前述条款的约定为《计划说明书》特别条款;该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力,具有独立于《计划说明书》的特殊法律效力。

三、专项计划终止与清算的相关安排

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止;资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有专项计划文件约定的相应权利义务。

(一) 专项计划的终止

专项计划于以下任一事件发生之日终止:

- (1) 优先级资产支持证券预期收益和本金兑付完毕;
- (2) 优先级资产支持证券均回售完毕后的当年的第一个 R+1 日;

(3) 原始权益人行使赎回优先级资产支持证券权利后的当年的第一个 R+1 日;

(4) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止;

(5) 发生专项计划的提前终止事件, 管理人宣布、决定或根据有控制权的资产支持证券持有人大会的决议宣布专项计划提前终止;

(6) 专项计划文件约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续;

(7) 中国法律规定的其他情形。

(二) 专项计划终止后的清算

1、清算小组

(1) 自专项计划终止日起 3 个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人、清算会计师和律师组成, 清算小组的清算会计师和律师由管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用, 由专项计划资产承担。

2、清算程序

(1) 专项计划终止后, 由清算小组统一接管专项计划, 对专项计划资产和债权债务进行清理和确认, 对专项计划资产进行估值和变现;

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 10 个工作日内完成专项计划的清算工作、编制专项计划资产清算报告。清算报告需经会计师审计, 并按照《计划说明书》等专项计划文件约定的方式进行信息披露;

(3) 清算小组对清算资产进行分配, 并注销专项计划账户;

(4) 在清算报告公布后 15 个工作日内, 清算小组未收到书面异议的, 视为

全体资产支持证券持有人认可清算报告，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

（三）专项计划终止后的清算

专项计划于专项计划终止日终止。专项计划终止后，管理人应当按照《计划说明书》等专项计划文件的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。管理人应当自专项计划清算完毕之日起 10 个工作日内，制作清算报告并邮寄或传真至托管人和资产支持证券持有人，并将向中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区管理权的中国证监会派出机构。管理人应当聘请具有证券相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。托管人和资产支持证券持有人在管理人将清算报告邮寄或传真后 10 个工作日内未提出书面异议的，视为认可清算报告，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

（四）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人保存 20 年，托管人保存 15 年。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

一、资产支持证券的登记

管理人委托登记机构办理专项计划的资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记机构开立的人民币普通股票类或基金类证券账户中。在认购前，认购人需在登记机构开立有人民币普通股票类或基金类证券账户。

管理人应与登记机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期支付额、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

二、资产支持证券的转让

（一）优先级资产支持证券的交易

1、优先级资产支持证券在专项计划存续期内可以申请通过深圳证券交易所的综合协议交易平台或证监会认可的其他平台进行转让，受委托的登记机构将负责该等资产支持证券的转让过户和资金交收清算。但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。投资者不必与转让人、管理人、托管人签署转让协议，其受让的优先级资产支持证券将直接进入其证券账户。

2、通过深交所综合协议交易平台或证监会认可的其他平台受让优先级资产支持证券的投资者须具备本《计划说明书》约定的合格投资者的资格，且转让后投资者合计不得超过二百人。

3、就优先级资产支持证券的转让交易而言，每份面值为 100 元，计价单位为每百元面值的价格，单笔申报数量为整数份且不低于 10,000 份，申报价格最小变动单位为 0.01 元。

4、投资者受让优先级资产支持证券后，即成为优先级资产支持证券持有人，享有优先级资产支持证券持有人的权益，承担优先级资产支持证券持有人的义务。

5、优先级资产支持证券转让、登记、结算等相关规则和费率遵照深交所和登记机构的相关业务规则进行。

6、优先级资产支持证券持有人就其转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

（二）次级资产支持证券转让

次级资产支持证券由原始权益人认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让或质押其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照证监会《管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关规定及《标准条款》等专项计划的约定，向资产支持证券持有人进行信息披露。

一、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

- 1、信达证券股份有限公司网站：<http://www.cindasc.com>
- 2、深圳证券交易所网站 <http://www.szse.cn>

二、信息披露的内容及时间

（一）定期公告

- 1、《季度资产管理报告》：

根据专项计划文件约定，管理人应根据益田假日（借款人/物业持有人/差额支付承诺人/资产服务机构）提供的《资产服务机构月度报告》，益田集团提供的经营情况报告，于专项计划存续期内每季度结束后的第 20 个工作日编制《季度资产管理报告》，并向资产支持证券持有人进行信息披露。

《季度资产管理报告》至少应包括以下内容：（1）资产支持专项计划基本情况；（2）标的物业运行情况；（3）管理人、原始权益人、借款人履约情况；（4）原始权益人的经营情况；（5）借款人的经营情况；（6）需要对投资者报告的其他事项；（7）备查文件目录、查阅地点及联系方式。

《季度资产管理报告》将同时在深交所网站、信达证券股份有限公司网站上公布。

- 2、《资产管理报告》

管理人应按照证监会规定的方式，于每年 4 月 30 日之前提供经具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所审计的《年度资产管理报告》，向资产支持证券持有人进行信息披露。

《年度资产管理报告》至少应包括以下内容：（1）基础资产（底层物业资产）运行情况（包括对基础资产现金流跟踪检查的情况）；（2）原始权益人、管理人、托管人等业务参与人的履约情况；（3）原始权益人的经营情况；（4）专项计划托管账户资金收支情况；（5）各种类资产支持证券的预期收益和本金兑付情况；（6）管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；（7）需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

《年度资产管理报告》将同时在深交所网站、信达证券股份有限公司网站上公布，报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人具有辖区监管权的证监会派出机构。

上述《年度资产管理报告》由管理人负责编制，托管人复核。

专项计划设立不足两个月的，管理人可以不编制年度资产管理报告。

3、《年度托管报告》

托管人应根据法律法规的规定，于专项计划设立日后每年4月30日之前向资产支持证券持有人披露《年度托管报告》。管理人应在收到托管人根据《托管协议》提交的《年度托管报告》后，将《年度托管报告》在深交所网站和信达证券股份有限公司网站上披露，并在披露日后的五个工作日内由管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人具有辖区监管权的证监会派出机构。

《年度托管报告》内容至少应包括：（1）专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；（2）对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《计划说明书》或者托管协议约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；（3）需要对投资者报告的其他事项。

4、《审计报告》

管理人聘请的具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所应在不晚于管理人发布《资产管理年度报告》之日前7个工作日内向管理人提供专项计划的《审

计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

5、《收益分配报告》

管理人应于专项计划存续期间的每个收益分配公告日按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

6、《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于每个公历年度 6 月 30 日前向资产支持证券持有人披露上一年度专项计划的《定期跟踪评级报告》。《定期跟踪评级报告》的要点包括但不限于：评级意见及参考因素、基础资产（底层物业资产）的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《定期跟踪评级报告》由管理人对外进行公告，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

7、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

（二）临时信息披露

专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，管理人应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内按照中国

基金业协会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，并及时向深圳证券交易所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人具有辖区监管权的证监会派出机构：

- 1、未按《计划说明书》约定分配收益；
- 2、资产支持证券信用等级发生不利调整；
- 3、基础资产（底层物业资产）发生超过资产支持证券未偿本金余额 10% 以上的损失；
- 4、基础资产（底层物业资产）的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；
- 5、原始权益人、管理人、托管人、监管银行、资产服务机构等资产证券化业务参与者或者基础资产（底层物业资产）涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- 6、预计基础资产（底层物业资产）现金流相比预期减少 20% 以上；
- 7、原始权益人、管理人、托管人、监管银行、资产服务机构等相关机构违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；
- 8、原始权益人、管理人、托管人、监管银行、资产服务机构等相关机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；
- 9、管理人、托管人、监管银行、评级机构等资产证券化业务参与者发生变更；
- 10、原始权益人、管理人、托管人、监管银行等相关机构信用等级发生调整，可能影响资产支持证券投资者利益；
- 11、物业估值低于每年度物业评估阈值。
- 12、资产支持证券持有人选择回售或原始权益人选择赎回的情形。
- 13、可能对资产支持证券投资者利益产生重大影响的情形。

三、澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并立即将有关情况向中国基金业协会及对管理人具有辖区监管权的证监会派出机构备案。

四、信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地、有关牵头销售推广机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

为保障资产支持证券持有人的合法利益，本次专项计划特别设置资产支持证券持有人大会制度，对于可能影响资产支持证券持有人利益的特定重大事项进行决策。

一、有控制权的资产支持证券

在各品种优先 A 级资产支持证券到期终止之前，有控制权的资产支持证券系指优先 A 级资产支持证券；在各品种优先 A 级资产支持证券到期终止之后，且优先 B 级资产支持证券到期终止之前，有控制权的资产支持证券系指优先 B 级资产支持证券；在优先 B 级资产支持证券到期终止后，有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

二、召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

- 1、发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；
- 2、发生提前终止事件，管理人认为有必要提请有控制权的资产支持证券持有人大会对是否提前终止专项计划进行表决的；
- 3、管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

三、召集的方式

（一）管理人召集

出现《计划说明书》规定的召集事由，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

（二）有控制权的资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就《计划说明书》规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

2、管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人和托管人。

3、管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；管理人决定不召集，代表有控制权的资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人应于提议召开的有控制权的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

四、通知

召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应提前 15 个工作日以邮寄和传真的方式通知全体资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点、会议形式；
- 2、会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- 3、有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日；
- 4、代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- 5、会务常设联系人姓名、电话。

五、会议的召开

有控制权的资产支持证券持有人大会应当有持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会。

六、议事程序

首先由大会主持人按照本章第八项的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

七、会议的表决

有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

八、计票

有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

九、决议的生效与效力

有控制权的资产支持证券持有人大会决定的事项，应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会结束之日起 30 个自然日内予以公告，并在公告之日起的 5 个工作日内由管理人报中国基金业协会备案。有控制权的资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效。

大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行。

大会的生效决议应当由管理人备案，并按《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

优先级资产支持证券持有人在有控制权的资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失，均由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

十、争议解决机制

若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反中国法律或《计划说明书》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

一、《资产买卖协议》

《资产买卖协议》就管理人拟将专项计划募集资金用于原始权益人购买基础资产事宜，具体规定了适用于基础资产买卖的基本条款，投资者须结合本《计划说明书》和交易文件的进一步详细信息进行阅读。

《资产买卖协议》主要包括基础资产的购买价款及支付、基础资产兑付的担保措施、专项计划享有的委托贷款债权、先决条件、卖方的陈述和保证、买方的陈述和保证、卖方和买方的承诺、交易费用，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，协议生效与终止等重大事项。根据《资产买卖协议》，原始权益人同意出售，且管理人同意代表专项计划的认购人按照《资产买卖协议》的条款和条件购买基础资产。《资产买卖协议》自各方法定代表人/负责人或授权代表签字/签章并加盖公章之日生效。

二、《认购协议》和《标准条款》

认购人在认购专项计划资产支持证券时，将与管理人签署《认购协议》，《标准条款》作为《认购协议》的附件，为《认购协议》不可分割的一部分内容。《认购协议》、《标准条款》及《计划说明书》共同构成《证券公司客户资产管理业务管理办法》所要求的管理人与认购人签订的资产管理合同。

《标准条款》结合《认购协议》明确约定了管理人和资产支持证券持有人的权利、义务，明确了专项计划的投资范围，专项计划的发行、设立及备案，专项计划资金的运用和收益，资产支持证券品种及基本特征，资产支持证券的取得、登记、转让、票面利率调整，优先级资产支持证券的回售与赎回、基础资产的回购（如有），认购人的陈述和保证，管理人的陈述和保证，专项计划的分配，信息披露，有控制权的资产支持证券持有人大会、管理人的解任和辞任，专项计划费用及相关费用，风险揭示，资产管理合同和专项计划的终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决等重大事项。

《认购协议》由管理人与资产支持证券认购人签订并自协议双方签字盖章之日起生效，包括认购资产支持证券份数、类别、认购价格、缴款截止日、相关账户信息等主要条款。

三、《托管协议》

管理人就委托托管人托管专项计划资金事宜拟与托管人签署《托管协议》。《托管协议》明确规定了托管银行的委任，计划管理人的陈述和保证，托管银行的陈述和保证，计划管理人的权利和义务，托管银行的权利和义务，与专项计划有关的账户的开立和管理，划款指令的发送、确认和执行，资金的保管和运用，专项计划的会计核算和账户核对，托管报告，托管银行和计划管理人之间的业务监督，托管银行的解任和计划管理人的更换，托管银行的托管费，协议终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，等重大事项。《托管协议》由管理人与托管人签订并自协议双方签字盖章之日起生效。

四、《监管协议》

管理人、借款人、委贷监管银行就实施专项计划资金监管相关事宜签署《监管协议》。《监管协议》明确规定了监管事项的委托，委贷监管账户管理，账户监管，委托管理及风险预警，监管档案，监管费，资金监管期限，陈述与保证税费条款，保密事项，通知和送达，不可抗力，违约责任，协议的解除，法律适用与纠纷解决，等重大事项。《监管协议》由管理人、借款人、委贷监管银行签订并自协议各方签字盖章之日起生效。

第十六章 其他事项

一、重大利益关系说明

(一) 管理人与原始权益人的关系

截至《计划说明书》出具之日，管理人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来 12 月内产生股权关联关系。管理人与原始权益人之间近三年不存在财务顾问等业务关系。此外，管理人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

(二) 托管人与原始权益人的关系

截至《计划说明书》出具之日，托托管人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来 12 月内产生股权关联关系。托管人与原始权益人之间近三年不存在财务顾问等业务关系。此外，托管人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

二、专项计划变更管理人的相关安排

专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告，同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的证监会派出机构。

管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合法律规定要求的新的管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

第十七章 违约责任与争议解决

一、违约责任

(一) 一般原则

在专项计划存续期内，当事人应严格按照法律法规的规定和《计划说明书》以及其他专项计划文件的约定，全面履行各自的义务；任何一方违反法律法规的规定和《计划说明书》以及其他专项计划文件的约定，均构成违约，应承担违约责任。

(二) 认购人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；
- 2、因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；
- 3、认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

(三) 管理人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因管理人过错而丧失其拥有的与专项计划文件中管理服务相关的业务资格（但管理人因设立证券资产管理子公司而将客户资产管理业务资格转移到下属子公司的情况除外）；
- 2、管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

3、管理人未履行或全部履行中国法律规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失；

4、管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

（四）监管银行应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，监管银行有下列行为之一的，如导致计划管理人损失的，监管银行应向管理人承担相应的赔偿责任，同时监管银行赔偿后，有权向相关方追偿：

- 1、未能按照《监管协议》的约定履行资金监管责任；
- 2、向计划管理人提供虚假的报告或资金监管信息；
- 3、若监管银行过错未发现影响管理人利益的事项并及时向管理人报告的；
- 4、未能履行《监管协议》约定的其他义务。

（五）托管人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，托管银行应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因托管银行过错导致专项计划的资金拨付延迟。
- 2、托管银行在《托管协议》中做出的任何陈述和保证以及托管银行根据《托管协议》提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的（但由于计划管理人提供的数据不真实、不完整、不准确的情况除外）。
- 3、托管银行未履行或未适当履行《管理办法》、《管理规定》及《托管协议》规定的任何职责或义务，致使存放于计划推广专户内的资金或专项计划账户内的资金受到损失。

二、争议解决

专项计划存续期间若发生争议或纠纷，各方当事人应通过友好协商，解决争议或纠纷。除《资产买卖协议》、《监管协议》、《托管协议》或其他专项计划文件对争议解决另有约定外，专项计划当事人应按下述程序协商解决：

（一）由争议或纠纷的一方当事人以书面形式呈交给对方当事人（或其他各方当事人）有关协商通知。该通知应阐述争议或纠纷的性质、缘由、权利主张，及支持呈交通知一方当事人权利主张的事实依据，并提出呈交方当事人解决争议或纠纷的建议和意见。

（二）争议或纠纷各方当事人在收到呈交通知后应尽力尽快协商，并在呈交通知收到之日起 10 个工作日内做出解决结果。

（三）若在前述第（二）款项下约定的期限内，争议或纠纷各方当事人仍未解决或协商不成的，争议或纠纷各方当事人中的任何一方可按以下方式处理：可将上述争议或纠纷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。

（四）除发生争议的事项外，各方当事人仍应当本着善意的原则按照专项计划文件的规定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件, 该等文件是《计划说明书》不可分割的组成部分:

《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》
《信达证券股份有限公司关于设立深圳益田假日广场资产支持专项计划尽职调查报告》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》
《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》
——《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》(个人)
——《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》(机构)
《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产买卖协议》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划托管协议》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划监管协议》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产服务协议》
《南洋商业银行(中国)有限公司委托贷款协议》
《南洋商业银行(中国)有限公司委托贷款抵押协议》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划的差额支付承诺函》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划的差额支付担保协议》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划委托贷款本息担保协议》
《深圳市益田假日广场资产支持专项计划委托贷款本息支付承诺函》
《深圳益田假日广场资产支持专项计划委贷偿付保证金监管协议》
《股权质押合同》
《深圳市益田集团股份有限公司关于深圳益田假日广场资产支持专项计划存续期间预算外运营支出安排的承诺函》
《深圳市益田假日广场有限公司关于专项计划存续期间预算内物业营运支出相关事项的承诺函》
《关于信达证券股份有限公司设立深圳益田假日广场资产支持专项计划的法律意见书》
原始权益人 2013-2016 年 6 月 30 日的审计报告及财务报表
原始权益人 2013-2015 年度审计报告

原始权益人 2016 年 1-6 月份报表
原始权益人融资情况的说明
借款人 2013-2015 年度审计报告
借款人 2016 年 1-6 月份报表
《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》
《深圳市益田假日广场有限公司收入现金流预测报告书》
《房地产抵押估价报告》
管理人业务资格批件、营业执照
托管人业务资格批件、营业执照

(本页无正文, 为《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》之盖章页)

信达证券股份有限公司 (盖章)



2016 年 12 月 13 日