

深圳益田假日广场资产支持专项计划  
2018 年度资产管理报告

(报告期间：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)

管理人：信达证券股份有限公司

披露时间：2019 年 4 月



## 重要提示

本报告依据《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》《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》《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人信达证券股份有限公司（以下简称“管理人”、“信达证券”）负责编制，管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳益田假日广场资产支持专项计划（以下简称“本次专项计划”）2018年度运行情况进行了审计，并出具了《审计报告》（众环专字（2019）020157号），审计意见认为本次专项计划委托资产财务报表公允反映了其2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和所有者权益（委托资产净值）变动情况。

本报告关于本次专项计划的数据由深圳市益田假日广场有限公司（以下简称“益田假日”、“借款人”）、深圳市益田集团股份有限公司（以下简称“益田集团”、“原始权益人”）、南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行、中国建设银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“托管人”）提供，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致。

## 一、专项计划基本情况及业务参与人履约情况

本次专项计划于 2017 年 2 月 9 日成立，并于 2017 年 2 月 24 日取得中国证券投资基金业协会发放的《资产专项计划备案确认函》(备案编码:091170215001)。募集总额为 53.01 亿元，存续期为自 2017 年 2 月 9 日(含该日)起至本次专项计划终止日<sup>1</sup>(含该日)止的期间，挂牌起始日为 2017 年 3 月 29 日，资产支持证券挂牌转让场所为深圳证券交易所，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

本次专项计划基础资产类型为债权类-商业不动产抵押贷款(CMBS)-商业物业-委贷债权，具体内容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。增信方式包括标的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、标的物业资产抵押、益田假日股权质押、证券化结构分层等。

本次专项计划资产支持证券品种具体情况如下表：

证券简称	17 益田 A	17 益田 B	17 益田次
证券代码	116506	116507	116508
产品设立日	2017 年 2 月 9 日	2017 年 2 月 9 日	2017 年 2 月 9 日
产品到期日	2028 年 9 月 30 日	2028 年 9 月 30 日	2028 年 9 月 30 日
发行本金额	25.00 亿元	25.36 亿元	2.65 亿元
信用评级	AA+	AA	无
预期收益率	5.70%	7.00%	无
收益分配方式及分配频率	每年还本付息一次	每年付息一次，到期一次性还本	无付息，到期一次性还本
截至报告期末已进行收益分配的分配时间	2017 年 9 月 30 日、 2018 年 9 月 30 日	2017 年 9 月 30 日、 2018 年 9 月 30 日	无
分配的本金与收益金额	已累计分配本金 15,600.00 万元； 已累计分配收益 23,344.35 万元	已累计分配本金 0 元； 已累计分配收益 29,473.18 万元	无
未来收益分配安排	最近一次收益	最近一次收益	最近一次收益

<sup>1</sup> 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，即 2028 年 9 月 30 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。

	分配时间为 2019年9月30日	分配时间为 2019年9月30日	分配时间为 2028年9月30日
--	---------------------	---------------------	---------------------

报告期内，信达证券作为管理人，在专项计划资产管理过程中严格遵守法律、法规规定和计划说明书、相关协议约定，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，按期出具季度和年度资产管理报告，对基础资产现金流归集动态监测，保障资产支持证券本息兑付等；积极督促原始权益人、资产服务机构、增信机构、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定或约定履行职责和义务，无损害资产支持证券投资者利益的行为。

报告期内，本次专项计划原始权益人益田集团按期提供公司经营情况，资产服务机构益田假日按期出具月度报告，托管人按期出具托管报告，资产证券化业务参与机构按均照规定或约定履行职责。

信达证券作为管理人，管理的本次专项计划资产独立于自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，对本次专项计划资产单独记账、独立核算，管理、运用和处分本次专项计划资产所产生的债权未与自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销。报告期内，原始权益人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构按照规定或约定已落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制，本次专项计划资产独立于其自身固有财产、所管理的其他资产，未发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为。

## 二、基础资产情况

报告期内，本次专项计划基础资产未发生变化。本次专项计划基础资产现金流重要提供方为益田假日，其主营业务未发生变化，经营持续稳定，具有较强的偿付能力，资信状况良好。截至2018年12月31日，其资产总计13,694,889,190.99元，净资产5,829,096,505.36元；2018年1-12月，营业收入524,296,230.87元，净利润85,668,382.19元，上述财务数据未经审计。

### （一）标的物业基本情况

报告期内，标的物业益田假日广场所有经营活动正常开展，标的物业类型及

实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质均未发生变化。标的物业运营、维护主体，运营、维护业务管理和风险管理已实现规定或约定的质量标准，周边竞争性不动产未发生变化。

标的物业产权情况如下表：

序号	房产证编号	房屋名称	用途	竣工日期	建筑面积m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ，商业用地，终止日期：2063 年 4 月 27 日					

## （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表。

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

## （三）标的物业经营收益情况

报告期内，标的物业相关权属、不动产使用数量未发生变化。益田假日广场营业收入稳定，平均租金水平约为 480 元/平米，出租率约为 97%。2018 年 1-12 月，益田假日广场营业收入分别为 41,931,006.43 元、40,971,277.12 元、40,511,656.78 元、36,334,817.24 元、37,962,368.97 元、38,234,287.76 元、37,883,624.72 元、37,636,993.57 元、38,330,384.64 元、38,201,595.23 元、38,175,573.86 元、40,210,464.64 元，合计为 466,384,050.96 元。

### 三、资金收支与投资管理情况

#### (一) 专项计划账户资金收支情况

日期	备注	收入(元)	支出(元)	余额(元)
2018/1/17	2018 结息年度归集	81,625,392.00		90,104,458.10
2018/1/19	同业定期存款		90,000,000.00	104,458.10
2018/2/8	支付网银结算费		200.00	104,258.10
2018/3/21	结息	8,310.15		112,568.25
2018/4/18	2018 结息年度归集	88,456,666.00		88,569,234.25
2018/4/25	申购国金众赢货币 001234		50,000,000.00	38,569,234.25
2018/5/2	申购国金众赢货币 001234		38,000,000.00	569,234.25
2018/5/8	支付网银结算费		400.00	568,834.25
2018/5/18	支付审计费用		20,000.00	548,834.25
2018/6/8	支付网银结算费		10.00	548,824.25
2018/6/21	结息	18,417.70		567,241.95
2018/7/18	2018 结息年度归集	81,301,301.00		81,868,542.95
2018/7/24	申购汇添富添富通 B(000980)		81,000,000.00	868,542.95
2018/8/8	支付网银结算费		200.00	868,342.95
2018/9/14	2016-28 号委贷利息	81,427,463.58		82,295,806.53
2018/9/14	2016-28 委贷还本	88,179,473.70		170,475,280.23
2018/9/20	定期存款到期	93,050,000.00		263,525,280.23
2018/9/21	结息	36,761.21		263,562,041.44
2018/9/21	赎回汇添富添富通 B(000980)	81,341,385.37		344,903,426.81
2018/9/21	赎回国金众赢货币 001234	89,408,175.04		434,311,601.85
2018/9/26	收到税费	8,008,371.64		442,319,973.49
2018/9/27	116506 兑付兑总款		244,489,973.89	197,829,999.60

2018/9/27	116507 兑息款		181,419,918.39	16,410,081.21
2018/10/17	2019 结总年度归集	1,854,669.35		18,264,750.56
2018/10/23	申购汇添富货币 B(519517)		18,160,000.00	104,750.56
2018/10/23	支付网银结算费		200.00	104,550.56
2018/11/21	支付评级费		50,000.00	54,550.56
2018/11/21	支付网银结算费		10.00	54,540.56
2018/12/21	结息	61,126.73		115,667.29

## (二) 专项计划账户闲置资金进行投资情况

日期	项目	金额 (元)
2018/1/19	投资同业存款	90,000,000.00
2018/4/25	申购国金众赢货币 001234	50,000,000.00
2018/5/2	申购国金众赢货币 001234	38,000,000.00
2018/7/24	申购汇添富添富通 B(000980)	81,000,000.00
2018/9/20	同业存款到期	93,050,000.00
2018/9/21	赎回国金众赢货币 001234	89,408,175.04
2018/9/21	赎回汇添富添富通 B(000980)	81,341,385.37
2018/10/23	申购汇添富货币 B(519517)	18,160,000.00

报告期内，本次专项计划未发生向金融机构等借款行为，基础资产实际现金流与之前预测该期现金流基本一致，现金流归集、划转符合相关规定或协议约定，不存在滞留、截留、挪用等情况。

## 四、增信措施及其执行情况

报告期内，本次专项计划内外部增信措施未发生变化，未发生执行差额支付、保证人代偿、流动性支持、处置抵质押资产等增信措施。

本次专项计划差额支付承诺人为益田假日，资信状况良好，报告期末，其净资产为 5,829,096,505.36 元，资产负债率为 57.44%，净资产收益率 1.47%，流动比率为 5.70，速动比率为 5.70，累计对外担保余额为 550,000,000.00 元，累计对外担保余额占净资产的比例 9.44%。上述财务数据未经审计。

本次专项计划担保人 1 为益田集团，资信状况良好，报告期末，其净资产为 10,628,591,417.61 元，资产负债率为 73.78%，净资产收益率 2.85%，流动比率为 1.64，速动比率为 0.77，累计对外担保余额为 14,249,076,030.23 元，累计对外担

保余额占净资产的比例 134.06%。上述财务数据未经审计。

本次专项计划担保人 2 为益田集团实际控制人吴群力先生，具有较强的偿付能力，资信状况良好。吴群力先生持有深圳市群伟实业发展有限公司 95.00%的股权（深圳市群伟实业发展有限公司持有益田集团 54.30%的股权），以及通过深圳市群伟实业发展有限公司间接持有的长春东北师大基因工程有限公司等公司的股权，该部分资产的权利未受到限制。吴群力先生作为相关连带责任担保人，对外担保余额约为 1,575,775 万元。

本次专项计划包括标的物业资产抵押、益田假日股权质押担保增信，相关担保物价值未发生重大变化，担保物抵押登记、质押登记情况及保管情况未发生变化，所担保的债权仅为本次专项计划基础资产，已经担保的债务总余额为 51,4500.00 万元。

## 五、其他重大事项

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对本次专项计划 2018 年度运行情况进行了审计，并出具了《审计报告》（众环专字（2019）020157 号），审计意见为该审计报告的财务报表公允反映了本次专项计划委托资产 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和所有者权益（委托资产净值）变动情况。

## 六、附件

### （一）本次专项计划的附件目录

- 1、《深圳益田假日广场资产支持专项计划审计报告》（众环专字（2019）020157 号）
- 2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证
- 3、深圳市益田集团股份有限公司 2018 年财务报表（未经审计）
- 4、深圳市益田假日广场有限公司 2018 年财务报表（未经审计）



(二) 本次专项计划的查阅地点及联系方式。

信达证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系电话：0755-26928935

(以下无正文)



(本页无正文，为《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 2018 年度资产管理报告》之盖章页)

信达证券股份有限公司

2019 年 4 月 24 日

