



信用等级通知书

信评委函字 [2019]跟踪975号

深圳市益田假日广场有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司发行的“深圳益田假日广场资产支持专项计划”的信用状况进行了综合分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，维持该计划项下17益田A信用等级为 AA_{sf}^{+} ，17益田B信用等级为 AA_{sf} 。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司
信用评级委员会
二零一九年六月二十七日

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跟踪评级报告（2019）

评级结果

资产支持证券	发行金额 (亿元)	期限 (年)	收益率	上次评 级结果	跟踪评 级结果
17 益田 A (116506)	25.00	12	5.7%	AA ⁺ _{sf}	AA ⁺ _{sf}
17 益田 B (116507)	25.36	12	7.0%	AA _{sf}	AA _{sf}
17 益田次 (116508)	2.65	-	-	-	-
合计	53.01	-	-	-	-
设立日	2017 年 2 月 9 日				
上次评级日	2018 年 6 月 28 日				
标的物业	益田假日广场				
标的物业价值	85.38 亿元 (评估时点 2018 年 12 月 31 日)				

注：截至 2019 年 4 月 30 日，优先级资产支持证券 17 益田 A 本金余额为 23.44 亿元，17 益田 B 本金余额为 25.36 亿元。

跟踪期：

2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日

跟踪计算日：

2019 年 4 月 30 日

分析师

张逸楠 ynzhang@ccxr.com.cn

周玉 yyan@ccxr.com.cn

Tel: (021) 60330988

Fax: (021) 60330991

www.ccxr.com.cn

2019 年 6 月 27 日

跟踪评级意见

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）设立的“深圳益田假日广场资产支持专项计划”（以下简称“本专项计划”或“专项计划”）17 益田 A 和 17 益田 B（以下合称“优先级资产支持证券”）的信用状况进行了持续跟踪和监测，基于 2019 年 4 月 30 日及之前获得的标的物业租金收益、计划管理人、托管银行相关报告及其他信息资料，以及对上述报告及信息的分析、测算，中诚信证评认为本专项计划标的物业租金收益及市场价值保持稳定，主要参与机构履职能力良好，17 益田 A 和 17 益田 B 未发生影响其信用等级的变化；故中诚信证评维持本专项计划下 17 益田 A 信用等级为 AA⁺_{sf} 级，17 益田 B 信用等级为 AA_{sf} 级。

基本观点

上述跟踪评级结果，基于以下方面的考虑：

- 跟踪期内，标的物业运营情况良好，出租率和租金水平均保持稳定，可为 17 益田 A 的本息兑付提供一定保障；此外，保证金机制安排也可可为 17 益田 A 和 17 益田 B 的本息兑付提供一定支持。
- 凭借优越的地理位置以及成熟的商业氛围，标的物业市场价值较上次评估时点增长了 0.16%，优先级资产支持证券本金与抵押物估值之间的比值下降至 57.16%。
- 计划管理人、托管人丰富的项目运作经验。信达证券经营稳健，资管经验丰富；中国建设银行股份有限公司深圳分行具有丰富的资产托管经验及很强的风险控制能力，能为本专项计划的顺利执行提供有效保障。

关 注

- 深圳市益田集团股份有限公司作为本专项计划原始权益人和担保方，债务规模较大，盈利能力有待提升，面临一定的偿债压力，我们对此保持关注。
- 本专项计划现金流来源于标的物业租金收益。在专项计划存续期内，若出现承租人经营情况恶化无法及时支付租金或除不可抗力等其他因素导致标的物业无法正常运营等情况时，可能会对专项计划现金流产生不利影响。
- 中国宏观经济及商业地产景气度的影响。未来中国宏观经济及商业地产也存在阶段性下行的可能性，标的物业的市场价值或将出现一定波动，可能会影响对 17 益田 A 和 17 益田 B 的保障。

信用评级报告声明

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、除因本次评级事项中诚信证评与评级委托方构成委托关系外，中诚信证评、评级项目组成员以及信用评审委员会成员与评级对象不存在任何影响评级行为客观、独立、公正的关联关系。

2、中诚信证评评级项目组成员认真履行了尽职调查和勤勉尽责的义务，并有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、真实、公正的原则。

3、本评级报告的评级结论是中诚信证评遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程 and 标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxr.com.cn）公开披露。

4、本评级报告中引用的企业相关资料主要由发行主体或/及评级对象相关参与方提供，其它信息由中诚信证评从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在人为或机械错误及其他因素影响，上述信息以提供时现状为准。中诚信证评对本评级报告所依据的相关资料的真实性、准确度、完整性、及时性进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确度、完整性、及时性以及针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

5、本评级报告所包含信息组成部分中信用级别、财务报告分析观察，如有的话，应该而且只能解释为一种意见，而不能解释为事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。

6、本评级报告所示信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为一年。在本次资产支持证券存续期内，中诚信证评将根据监管规定及《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果的维持、变更、暂停或中止，并按照相关法律、法规及时对外公布。

交易结构概要

表 1：专项计划重要参与方

原始权益人/担保人 1	深圳市益田集团股份有限公司 (以下简称“益田集团”)
担保人 2	深圳市益田集团股份有限公司董事长 吴群力
借款人/物业持有人 /差额支付承诺人	深圳市益田假日广场有限公司 (以下简称“益田假日”)
管理人	信达证券股份有限公司 (以下简称“信达证券”)
委贷监管银行/ 资金监管银行	南洋商业银行(中国)有限公司深圳分 行(以下简称“南商银行深圳分行”)
托管人	中国建设银行股份有限公司深圳分行 (以下简称“建设银行深圳分行”)
标的物业	益田假日广场
登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳 分公司

资料来源：信达证券提供，中诚信证评整理

本专项计划由信达证券于 2017 年 2 月 9 日设立，基础资产系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。专项计划主要参与方如表 1 所示。基础资产层面，贷款人南商银行深圳分行接受益田集团委托向益田假日提供 53.01 亿元的委托贷款；益田集团将持有的益田假日全部权益质押，计划管理人信达证券为唯一质权人；益田假日将其所持有的物业资产益田假日广场抵押给委贷监管银行南商银行深圳分行。同时，益田集团、益田集团董事长吴群力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。此外，益田假日作为差额支付承诺人，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部分承担差额支付义务；益田集团对前述差额支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

表 2：17 益田 A 还本付息计划

单位：亿元

兑付日	还本金额	兑付日	还本金额
2017 年 9 月 30 日	0.54	2018 年 9 月 30 日	1.02
2019 年 9 月 30 日	1.24	2020 年 9 月 30 日	1.48
2021 年 9 月 30 日	1.71	2022 年 9 月 30 日	1.95
2023 年 9 月 30 日	2.21	2024 年 9 月 30 日	2.47
2025 年 9 月 30 日	2.75	2026 年 9 月 30 日	3.04
2027 年 9 月 30 日	3.24	2028 年 9 月 30 日	3.35

注：兑付日如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日；资料来源：信达证券提供，中诚信证评整理

本专项计划总发行规模为 53.01 亿元。其中 17 益田 A 本金为 25.00 亿元，17 益田 B 本金为 25.36 亿元，预期收益率分别为 5.7%和 7.0%，期限均为 12 年；次级资产支持证券 17 益田次本金为 2.65 亿元。17 益田 A 按年付息并按年固定还本，还本计划见表 2；17 益田 B 按年付息，到期一次性还本。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 17 益田次持有人。

现金流及资产支持证券兑付跟踪

本专项计划预期现金流产生及归集频率为按月归集至委贷监管户，按季划转至托管户，委托贷款按年还本付息。

基于跟踪计算日及之前获得的计划管理人及监管户流水、托管人相关报告、托管户流水及其他信息资料，跟踪期内，借款人预计应归集资金为 45,479.81 万元，实际归集资金为 46,792.36 万元。

表 3：跟踪期内委贷监管账户回款情况

单位：万元

归集期间	基础资产 预期现金流入	基础资产 实际现金流入
2018 年二季度	10,764.04	11,253.15
2018 年三季度	10,874.24	11,385.10
2018 年四季度	11,406.62	11,658.76
2019 年一季度	12,434.91	12,495.35
合计	45,479.81	46,792.36

资料来源：信达证券提供，中诚信证评整理

根据专项计划的安排，在每一个季度还款日，委贷监管账户将相应季度预算内物业运营支出对应金额从委托监管账户划转至益田假日指定账户。

表 4：跟踪期内委托监管账户物业运营支出情况

单位：万元

支付成本期间	基础资产 预期成本流出	基础资产 实际成本流出
2018 年二季度	3,126.62	3,126.64
2018 年三季度	2,989.68	-
2018 年四季度	3,420.47	3,420.49
2019 年一季度	3,578.33	3,578.35
合计	13,115.10	10,125.48

注：由于 2018 年三季度存在兑付，根据交易结构的设置，2018 年三季度益田集团需放弃物业运营支出返还的权利。

资料来源：信达证券提供，中诚信证评整理

委托监管账户资金支出预算内运营支出后，剩余资金转入专项计划账户用于提前偿还委托贷款利息。尽管委托贷款按年还本付息，但在每个结息年度期间的 10 月、1 月、4 月、7 月，委托人可提前归集/偿还部分利息，期间归集的利息作为当期结息年度的应付利息一部分，每年 9 月 15 日为结息日。

表 5：跟踪期内专项计划兑付期间委托本息兑付情况

单位：万元

委托贷款归集/ 兑付日	委托贷款利息	委托贷款本金
2017/10/19	657.74	-
2018/1/17	8,162.54	-
2018/4/18	8,845.67	-
2018/7/18	8,130.13	-
2018/9/14	8,142.75	8,817.95
合计	33,938.83	8,817.95

资料来源：《2018 年托管报告》，中诚信证评整理

注：由于专项计划未安排委托贷款还本计划，因此委托贷款本金可能与专项计划当期还本金额无法一一对应。

表 6：跟踪期内优先级资产支持证券兑付情况

单位：万元

优先级 资产支持证券	第二次兑付（2018 年 9 月 30 日）	
	本金	利息
17 益田 A	10,200.00	14,247.78
17 益田 B	-	18,141.08
合计	10,200.00	32,388.86

资料来源：《收益分配报告》，中诚信证评整理

跟踪期内，本专项计划于 2018 年 9 月 30 日进行了第二次兑付，具体见上表。其中兑付 17 益田 A 本金 10,200.00 万元，分配 17 益田 A 收益 14,247.78 万元；分配 17 益田 B 收益 18,141.08 万元。截至跟

踪计算日，专项计划账户余额 8,975.57 万元¹。

标的物业跟踪分析

标的物业运营状况

益田假日所持物业益田假日广场位于深圳市南山区深南大道 902 号，地处深圳华侨城核心地段。

根据管理人提供的《季度资产管理报告》，跟踪期内，益田假日经营情况良好，营业收入稳定，在资金核算日，委托监管账户余额均达到对应季度标的物业经营收益预测值。截至 2019 年 3 月末，益田假日广场出租率为 98.80%，租金水平为 489.85 元/平方米/月。2018 年全年，益田假日实现营业收入 5.24 亿元，同比增长 5.40%。

标的物业价值

根据交易结构的设置，若专项计划账户资金无法足额兑付优先级资产这支持证券的本息和相关费用，则本专项计划将以资产处置方式退出。

跟踪期内，物业评估机构同致信德（北京）资产评估有限公司于 2019 年 3 月 23 日出具的《资产评估报告》显示，标的物业市场价值为 85.38 亿元，较上次评估时点评定的市场价值增长 0.16%。

中诚信证评认为，随着我国经济的持续发展，深圳作为一线城市具有重要地位，聚集了大量社会人口和经济资源，对标的物业益田假日广场的可持续经营、租金回收有一定程度保障。标的物业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。但同时应关注到，未来中国宏观经济及房地产行业也存在阶段性下行的可能性，标的物业的市场价值在未来的某段时间内有可能出现一定幅度的下降。

信用分析

正常景况分析

基于本专项计划的退出模式，我们认为第 4 个兑付日即第一个售回和购回期对应的 17 益田 A 和 17 益田 B 本息偿付压力相对较大，故本专项计划处

¹ 未考虑合格投资资金。

置标的物业获得的现金流入对 17 益田 A 和 17 益田 B 本息兑付的最小覆盖倍数应出现于第 4 个兑付日即第四年末。在正常景况中，假设目前的标的物业估值为第四年末退出时标的物业的处置价格。同时，我们还考虑了处置房地产相应产生的税费²影响。在以出售方式退出的情况下，本专项计划现金流入对优先级资产支持证券本金兑付的覆盖倍数为 1.19 倍。

压力景况分析

在压力景况中，我们考虑了商业地产市场景气度大幅下滑，标的物业公允价值下降可能会对优先级资产支持证券所产生的不利影响。

基于前述正常境况，我们取专项计划标的物业在第四个兑付日以资产处置方式退出时标的物业估值最大跌幅为 7.89%。为了更好的测试 17 益田 A 和 17 益田 B 本金获得按时偿付能够承受的压力，我们以上述最大跌幅为基准，依次乘以不同压力倍数，对应的标的物业公允价值累计跌幅亦增至 15.78%（7.89*2.00）、22.09%（7.89*2.80）。

表 7：压力景况下处置能力分析

压力倍数	标的物业 公允价值跌幅	17 益田 A 本金 覆盖倍数	优先级证券 本金覆盖倍数
1.00	7.89%	2.66	1.19
2.00	15.78%	2.43	1.09
2.80	22.09%	2.25	1.01

资料来源：中诚信证评整理

基于以上压力景况的安排，专项计划在第 4 个兑付日发生售回和购回时当期现金流入对 17 益田 A 本金兑付的最小覆盖倍数分别为 2.66 倍、2.43 倍和 2.25 倍，对 17 益田 A 和 17 益田 B 本金兑付的最小覆盖倍数分别为 1.19 倍、1.09 倍和 1.01 倍。在同等标的物业公允价值累计跌幅情形下，对应的第 7、10 个兑付日专项计划现金流入对 17 益田 A 和 17 益田 B 本金兑付的覆盖倍数均高于上述最小覆盖倍数。

重要参与方

原始权益人/担保人 1——益田集团

跟踪期内，益田集团经营状况平稳。2018 年益

田集团实现营业收入 39.88 亿元，较上年增长了 20.27%，主要由房地产销售收入、商业收入、酒店收入构成。房地产销售收入仍是益田集团收入的主要来源，2018 年实现收入 27.08 亿元，同比上升 13.78%，收入占比 67.90%；同期商业和酒店收入分别为 8.57 亿元和 3.92 亿元，同比分别增长了 27.34%和 54.94%，益田集团主营业务运营稳定。

表 8：2017~2018 年益田集团收入构成及毛利率情况

单位：亿元、%

业务	2017		2018	
	收入	毛利率	收入	毛利率
房地产	23.80	56.36	27.08	71.22
商业	6.73	51.67	8.57	44.38
酒店	2.53	88.60	3.92	74.29
金融业	0.01	-285.29	-	-
文化教育	0.07	-41.08	0.10	-51.74
健康产业	0.02	-480.48	0.20	-1.98
新型产业	-	-	0.02	18.04
合计	33.16	57.30	39.88	65.03

资料来源：益田集团提供，中诚信证评整理

从房地产开发建设情况看，近年来益田集团地产项目开发进度放缓，2018 年无新开工项目。截至 2018 年末，益田集团在建项目 2 个，在建面积 25.51 万平方米，与上年齐平；在建项目预计总投资额 104 亿元，至 2019 年 3 月末已完成投资 33.30 亿元，尚需投资 70.70 亿元，未来存在较大的资本支出压力。

表 9：2017~2018 年末益田集团项目开发情况

指标	2017	2018
期初在建面积（万平方米）	15.62	25.51
新开工面积（万平方米）	25.51	0
新开工项目数量（个）	2	0
期末在建面积（万平方米）	25.51	25.51
期末在建项目数量（个）	2	2
当期竣工面积（万平方米）	15.62	0

资料来源：益田集团提供，中诚信证评整理

土地储备方面，益田集团主要在深圳、北京、上海等一线城市的核心优良地段获取优质土地，同时在长春、东莞等少数二线城市进行储备。从土地获取方式来看，益田集团通过对核心竞争力分析，制定差异化竞争策略，通过城市更新、股权收购、土地出让等方式获取土地，城市更新方式是益田集

² 假设税费合计为 30%。

团获取土地的主要方式。2018 年益田集团无新增土地储备，年末土地储备总面积为 114.40 万平方米。

表 10：2017~2018 年益田集团土地储备和新增项目情况

指标	2017	2018
新增项目（个）	3	0
新增土地储备（万平方米）	12.40	0
新增土地价款（亿元）	21.90	0
土地储备总面积（万平方米）	114.40	114.40

资料来源：益田集团提供，中诚信证评整理

表 11：2017~2018 年益田集团项目开发情况

指标	2017	2018
签约销售面积（万平方米）	8.79	4.52
签约销售金额（亿元）	20.12	8.89
签约销售均价（万元/平方米）	2.29	1.97
结转收入面积（万平方米）	12.16	3.93
结转收入（亿元）	23.38	11.38

资料来源：益田集团提供，中诚信证评整理

从销售情况来看，2018 年益田集团实现签约销售面积 4.52 万平方米，较上年下降 48.58%；实现签约销售金额 8.89 亿元，较上年下降 55.82%；2018 年签约销售均价为 1.97 万元/平方米，同比下降了 13.97%。

表 12：2018 年末益田集团自持物业情况

单位：万平方米、%

项目名称	建筑面积	出租率	物业用途
益田假日广场	6.80	100.00	商业
东莞假日天地	8.93	79.00	商业
阳朔益田西街	2.58	97.00	商业
深圳威斯汀酒店	2.96	89.90	酒店
东莞雅乐轩酒店	1.86	63.20	酒店
阳朔阿玛瑞酒店	0.57	64.92	酒店
长春净月喜来登	7.17	81.80	酒店
长春福朋喜来登	3.71	77.30	酒店
合计	34.58	-	-

资料来源：益田集团提供，中诚信证评整理

益田集团持有的物业建筑包括商业和酒店，主要集中在深圳市、东莞市、长春市和阳朔县。截至 2018 年末，益田集团持有的物业建筑面积合计 34.58 万平方米。

从财务表现来看³，受债务偿还带来的货币资金

减少、持有的张家界股票公允价值下跌、应收商户租金款下降、应收关联方往来款及理财投资减少的影响，截至 2018 年末益田集团资产总额为 392.78 亿元，同比下降 11.42%。同期末，随着境外私募债的偿还，以及应付工程款、预收土地开发权转让款、关联方往来款、押金保证金的减少，益田集团负债规模下降至 286.49 亿元，同比下降 13.53%。自有资本实力方面，受其他综合收益降低影响，2018 年末益田集团所有者权益下降至 106.29 亿元，同比下降 5.17%。2018 年末益田集团资产负债率为 72.94%，较上年末降低 1.78 个百分点。另截至 2019 年 3 月末，益田集团资产总额 397.17 亿元，负债合计 290.47 亿元，资产负债率为 73.13%。

存货方面，2018 年末益田集团存货规模有所降低，年末存货净额为 85.41 亿元，同比下降 8.82%，其中开发产品 5.12 亿元，开发成本 80.22 亿元，占存货余额比重分别为 6.00%和 93.92%，其中已完工开发产品占比有所下降。2018 年其存货周转率为 0.16 次，较上年提升 0.01 次。

2018 年益田集团实现营业收入 39.88 亿元，同比上升 20.25%，其中 15.70 亿元为土地收益权转让收益。同期毛利率为 65.03%，较上年提升了 7.74 个百分点。此外，2018 年末益田集团预收款项余额为 1.37 亿元，同比下降 57.23%，占当年营业收入比重为 3.44%。另 2019 年 1~3 月，益田集团实现营业收入 7.38 亿元，毛利率为 57.69%。

利润总额方面，尽管收入和毛利率水平均有所提升，但受期间费用中的财务费用大幅增长的影响，2018 年益田集团利润总额为 3.69 亿元，与上年基本持平。其中，因财务费用和营业成本过高，2018 年益田集团经营性业务利润-2.27 亿元；同期益田集团确认公允价值变动收益-1.83 亿元，系其当期出售资产转回以前年度公允价值变动引起；确认投资收益 8.53 亿元，其中 2018 年益田集团出售其并表范围的子公司北京绿岛置业房地产开发有限公司 90%股权和长春奥林柏益房地产有限公司 100%股权，集团合并层次形成投资收益 10.17 亿元，

合并报表口径。

³下列财务分析基于益田集团提供的经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2018 年审计报告以及未经审计 2019 年一季度报，所有财务数据均为

同时非同一控制下合并长春公司⁴形成投资损益 2.21 亿元。综上，2018 年益田集团取得净利润 3.03 亿元，所有者权益收益率为 2.85%。2019 年 1~3 月，益田集团利润总额 4,523.05 万元，其中经营性业务利润为 5,039.12 万元；实现净利润 4,151.26 万元。

偿债能力方面，2018 年末益田集团总债务为 220.99 亿元，同比降低了 10.56%，其长短期债务比（短期债务/长期债务）为 0.29 倍，以长期债务为主要构成。从偿债指标来看，受财务费用利息支出大幅增长影响，2018 年益田集团 EBITDA 为 21.21 亿元，同比上升 32.87%。同样受财务费用增长影响，当年 EBITDA 利息倍数为 1.08 倍，EBITDA 对债务利息保障能力有所下降；同期总债务/EBITDA 为 10.42 倍，偿债压力较大。

截至 2018 年末，益田集团对外担保余额 3.80 亿元，受限资产 186.02 亿元，受限资产占当期末净资产比例为 175.02%。

总的来看，作为一家跨区域房地产企业，益田集团近年来项目开发速度放缓，债务规模较大，盈利能力有待提升，面临一定的偿债压力。但考虑到益田集团持有物业资源较优质，能为其未来经营业绩形成一定支撑，具备一定的偿债能力。作为本专项计划的担保人，益田集团为益田假日作为差额支付承诺人在《差额支付承诺函》项下的所有义务以及委贷本息支付义务提供不可撤销的连带责任担保，仍可为优先级资产支持证券预期支付额的偿付提供一定的信用支持。

计划管理人和托管银行

信达证券、建设银行深圳分行分别作为本次专项计划的计划管理人、托管人在跟踪期内运营情况良好，能行使各自职能以保障优先级资产支持证券投资人的权益。

评级结论

基于评级跟踪计算日（2019 年 4 月 30 日）的专项计划标的物业的质量、本交易结构的机制安

排、益田集团作为担保人的基础上，参照中诚信证评资产证券化评级标准，根据我们的测算结果，本次专项计划优先级资产支持证券的信用状况未发生足以影响信用等级的变化。

综上，中诚信证评维持“深圳益田假日广场资产支持专项计划”17 益田 A 的信用等级为 **AA⁺_{sf}** 级，17 益田 B 的信用等级为 **AA_{sf}** 级。

⁴ 长春公司系长春吉实亿来房地产开发有限公司、长春吉实益田置业有限公司和长春吉实益田酒店管理有限公司的合称。

附：信用等级的符号及定义

资产支持证券信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性很高，且不易受不利经济环境的影响，违约风险很低
A_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较高，虽易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性一般，易受不利经济环境的影响并可能遭受损失，违约风险一般
BB_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较低，极易受不利经济环境的影响并可能遭受较大损失，违约风险较高
B_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性依赖于良好的经济环境，具有较大的不确定性，受不利经济环境影响很大且会遭受很大打击，违约风险很高
CCC_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性非常依赖于有利的经济环境，具有非常大的不确定性，违约风险非常高
CC_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性非常依赖于有利的经济环境，具有极大的不确定性，违约风险极高
C_{sf}	资产支持证券持有人无法获得预期收益，本金部分或全部损失

注：除 AAA_{sf} 级和 CCC_{sf} 级以下（含 CCC_{sf} 级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

主体信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评主体偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评主体偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评主体偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	受评主体偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	受评主体偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	受评主体在破产或重组时可获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评主体不能偿还债务

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。