

专项计划名称：深圳益田假日广场资产支持专项计划

证券代码：116506

证券简称：17益田A

证券代码：116507

证券简称：17益田B

证券代码：116508

证券简称：17益田次

关于召开深圳益田假日广场资产支持专项计划

2020年度第一次有控制权的资产支持证券持有人会议通知公告

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

致：深圳益田假日广场资产支持专项计划持有人

兹定于2020年8月3日召开深圳益田假日广场资产支持专项计划2020年第一次有控制权的资产支持证券持有人会议，现将有关事项通知如下：

一、专项计划的基本情况

深圳益田假日广场资产支持专项计划（以下简称“CMBS专项计划”）自2017年2月9日设立并由信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”或“管理人”）管理运作。CMBS专项计划包括优先A级资产支持证券（证券简称：17益田A）、优先B级资产支持证券（证券简称：17益田B）、次级资产支持证券（证券简称：17益田次）三个证券品种，三个证券品种的持有人合称为全体资产支持证券持有人。

CMBS专项计划三个证券品种的基本信息如下：

证券代码	证券简称	发行金额 (亿元)	发行利率 (%)	发行日	预计到期日	存续金额 (亿元)
116506	17益田A	25.00	5.70	2017/2/9	2028/9/30	22.20
116507	17益田B	25.36	7.00	2017/2/9	2028/9/30	25.36
116508	17益田次	2.65	-	2017/2/9	2028/9/30	2.65

CMBS专项计划的原始权益人为深圳市益田集团股份有限公司（以下简称“益田集团”），担保人为益田集团及益田集团实际控制人吴群力先生，差额支付承诺人为深圳市益田假日广场有限公司（以下简称“益田假日”或“项目公司”）。

二、召开会议的基本情况

- (一) 召集人：信达证券股份有限公司
- (二) 召开时间：2020年8月3日下午15:00时
- (三) 召开地点：广东省深圳市福田区时代金融中心4楼信达证券会议室
- (四) 召开方式：电话会议（具体参会号码等信息以管理人另行通知为准）
- (五) 出席对象：全体资产支持证券持有人、管理人、托管人（中国建设银行股份有限公司深圳市分行）、见证律师

根据《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》，全体资产支持证券持有人均有权参加本次有控制权的资产支持证券持有人大会，但会议审议事项经有控制权的资产支持证券持有人表决通过。因目前17益田A尚未到期终止，因此，有控制权的资产支持证券持有人为17益田A持有人。17益田B和17益田次持有人对本次会议的审议和表决事项不享有表决权。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。

(六) 权益登记日：2020年7月27日（以下午15:00交易时间结束后，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的资产支持证券持有人名册为准）

(七) 参会登记时间：2020年7月31日

(八) 见证人：北京市君合律师事务所

三、会议审议事项

根据《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》，CMBS专项计划在未发生“违约事件”情况下的“预期到期日”为2028年9月30日，同时设置了优先级资产支持证券（17益田A和17益田B合称优先级资产支持证券）的回售与赎回安排，在专项计划存续期的第4个、第7个、第10个计息年度末，益田集团有权选择赎回专项计划所有剩余份额，资产支持证券持有人也有权选择将所持有的17益田A或17益田B的全部份额回售给益田集团。因此，专项计划将于2020年9月末进入上述第一个赎回/回售安排程序。

考虑到自身财务安排及战略规划等，原始权益人益田集团拟以“益田假日广

场”（以下简称“物业资产”）作为底层资产发行“信达-深圳益田假日广场资产支持专项计划”（以下简称“类REITs专项计划”），并以类REITs专项计划募集资金进行CMBS专项计划投资人全部本金和收益的兑付，实现全部CMBS专项计划投资人在专项计划存续期的第4个计息年度末退出并终止专项计划。

拟新发行类REITs专项计划的基本情况、主要发行安排及续接CMBS专项计划的安排具体如下：

（一）类REITs专项计划基本要素

产品名称	信达-深圳益田假日广场资产支持专项计划
产品类型	企业资产证券化（类REITs）
挂牌场所	深圳证券交易所
计划管理人	信达证券股份有限公司
底层资产	深圳益田假日广场物业资产
原始权益人、资产服务机构、第一增信安排人、回购义务人	深圳市益田集团股份有限公司
第一增信安排人保证担保人	吴群力
第二增信安排人、优先收购权人一、特殊资产服务机构	远洋控股集团（中国）有限公司
第二增信安排人、优先收购权人二	远洋资本有限公司
总规模	68 亿元
优先级规模	60 亿元
优先级预计评级	AAA _{sf}
产品期限	不超过 3 个计划年度

（二）主要发行安排

拟新发行的类REITs专项计划目前已提交深圳证券交易所（以下简称“深交所”）审核，根据产品文件约定，需要在产品发行前完成以下交易步骤：

1、益田集团作为委托人设立财产权信托

益田集团作为委托人，与中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）签署相关协议，将其持有的项目公司100%股权和对项目公司的65.75亿元债权作为信托财产交付予中铁信托，作为信托财产设立“中铁信托-深圳益田假日广场财产权信托”，并作为财产权信托的初始受益人，财产权信托的底层收益来源为物业资产的运营收入及项目公司其他收入。

同时项目公司与中铁信托约定以物业资产为信托财产中的债权提供抵押担保，并在房屋抵押登记部门将中铁信托（代表财产权信托）登记为物业资产的第

二顺位抵押权人（第一顺位抵押权人现为CMBS专项计划项下基础资产委托贷款监管银行南洋商业银行（中国）有限公司深圳分行）。

2、信达证券设立专项计划并购买信托受益权

信达证券发起设立“信达-深圳益田假日广场资产支持专项计划”（即类REITs专项计划），类REITs专项计划设立后，信达证券以类REITs专项计划募集资金向原始权益人益田集团购买其持有的全部信托受益权。交易完成后，类REITs专项计划承接原始权益人在信托文件及其他相关文件项下作为信托受益人的权利义务。

（三）续接CMBS专项计划的安排

根据类REITs专项计划的交易结构，类REITs专项计划续接CMBS专项计划的具体流程和资金安排如下：

1、CMBS专项计划有控制权的持有人大会通过关于发行类REITs专项计划续接CMBS专项计划的议案；

2、益田集团、项目公司、中铁信托等各方签署设立财产权信托的有关交易文件，完成类REITs专项计划项下财产权信托结构的搭建，并完成物业资产第二顺位抵押的办理；

3、类REITs专项计划募集资金并完成设立发行，将募集资金作为类REITs专项计划项下信托受益权份额转让对价，逐笔支付至益田集团指定账户内；

4、益田集团将前述信托受益权份额转让对价最终划付至项目公司CMBS专项计划项下监管账户，项目公司将该等资金划付至CMBS专项计划托管账户，完成CMBS专项计划项下委托贷款本息的清偿；

5、CMBS专项计划管理人向托管人发出分配指令，将全部资产支持证券投资者应分配款项划付至登记机构指定账户，最终完成CMBS专项计划的兑付。

基于前述背景情况，管理人现提请有控制权的资产支持证券持有人大会（以下简称“大会”或“会议”）逐项审议以下议案：

议案：关于以“深圳益田假日广场”物业资产作为底层资产发行类REITs专项计划续接CMBS专项计划的议案

1.1、设立财产权信托：益田集团与各方签署类REITs专项计划项下有关交易

文件，完成益田集团持有的项目公司股权和对项目公司债权的交付，设立类REITs专项计划项下财产权信托。

1.2、设置抵押担保：项目公司在类REITs专项计划发行前，以深圳益田假日广场物业资产为信托财产中的债权提供抵押担保，并在房屋抵押登记部门将中铁信托（代表财产权信托的利益）登记为物业资产的第二顺位抵押权人。若类REITs专项计划未能在2020年9月30日（含当日）前完成优先级目标发售规模和/或次级目标发售规模的募集，各方应配合办理物业资产上述第二顺位抵押的解除手续。

1.3、发行设立类REITs专项计划并兑付终止CMBS专项计划：信达证券发行以益田集团作为原始权益人，以财产权信托受益权为基础资产的类REITs专项计划。在类REITs专项计划发行成功的情况下，益田集团将其取得的信托受益权转让对价最终划付至项目公司，项目公司于2020年9月30日完成CMBS专项计划全部资产支持证券本息兑付，CMBS专项计划终止。

按照CMBS专项计划文件，CMBS专项计划资产支持证券持有人有权在第4个计息年度末选择行使回售权，同时应进行回售登记。CMBS专项计划资产支持证券持有人现同意，若类REITs专项计划发行成功，则届时已办理回售登记的CMBS专项计划资产支持证券持有人终止回售权的行使，并撤销回售登记，同时配合CMBS专项计划管理人完成终止回售流程的操作。

1.4、不再提前归集2020年9月的物业资产运营收益：在类REITs专项计划设立后，CMBS专项计划管理人不再提前归集2020年9月份的物业资产运营收益。

四、参会程序或要求

（一）登记办法

出席有控制权的资产支持证券持有人大会的资产支持证券持有人应委派至少1名代表出席会议。资产支持证券持有人为法人，由法定代表人出席的，持本人身份证（原件及复印件加盖公章）、企业法人营业执照副本（复印件加盖公章）、载明证券账户信息的证明文件（复印件加盖公章）以及法定代表人资格的有效证明；由授权代表出席的，持授权代表本人身份证（原件及复印件加盖公章）、企业法人营业执照副本（复印件加盖公章）、法定代表人身份证（复印件加盖公章）、代理投票授权委托书（授权委托书格式见附件二，有控制权的资产支持证券持有

人方需填写)、载明证券账户卡信息的证明文件(复印件加盖公章)。

资产支持证券持有人为非法人单位,由负责人出席的,持本人身份证(原件及复印件加盖公章)、资产支持证券持有人的营业执照副本或类似文件(复印件加盖公章)、载明证券账户卡信息的证明文件(复印件加盖公章)以及负责人资格的有效证明;由授权代表出席的,持授权代表本人身份证(原件及复印件加盖公章)、资产支持证券持有人的营业执照副本(复印件加盖公章)、负责人身份证(复印件加盖公章)、代理投票授权委托书(授权委托书格式见附件二,有控制权的资产支持证券持有人方需填写)、载明证券账户卡信息的证明文件(复印件加盖公章)。

管理人和托管人应列席有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人、托管人由法定代表人出席的,持本人身份证(原件及复印件加盖公章)、企业法人营业执照副本(复印件加盖公章)以及法定代表人资格的有效证明;由授权代表出席的,持授权代表本人身份证(原件及复印件加盖公章)、企业法人营业执照副本(复印件加盖公章)、法定代表人身份证(复印件加盖公章)、授权委托书(授权委托书格式见附件四)。

(二) 登记方式

拟出席大会的人员可通过专人、传真、邮寄或电子邮件发送扫描件的方式将本通知所附的参会回执(参会回执格式见附件一)及上述第(一)项中要求的参会人员身份证明文件,于2020年7月31日下午16:00时前送达管理人,专人、邮寄方式的接收时间以管理人工作人员签收时间为准。传真、电子邮件发送扫描件方式的送达时间以传真、电子邮件发出且确认发送成功的时间为准。

五、会议表决及计票

(一) 表决方式

大会采取记名方式进行投票表决(表决票样式,详见附件三)。

有控制权的资产支持证券持有人对议题表决时,应当对提交表决的议题发表以下意见之一:同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权,其表决结果应计为“弃权”。

有控制权的资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

大会决议须经参加大会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。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。

大会表决通过的大会决议应当依法自大会结束之日起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。大会决议自公告之日起生效。

经公告生效的大会决议（以下简称“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生效决议中的具体约定。

大会的生效决议应当由管理人备案，并按《深圳益田假日广场资产支持专项计划说明书》约定的披露方式进行披露。

有控制权的资产支持证券持有人在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。

（二）计票方式

大会主持人为管理人授权出席大会的代表，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大会的主持人。

（1）大会主持人宣布会议开始。

（2）大会主持人通报会议出席情况。

（3）大会主持人在出席大会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（即管理人）授权的一名监督员共同担任监票人。

（4）大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，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，形成大会决议。如果大会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；如果大会主持人未进行重新清点，而出席大会的有控制权的资产支持

证券持有人代表对大会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,大会主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

六、其他事项

(一) 负责人联系方式

联系人: 陈茜

联系电话: 0755-26928935

传真号码: 0755-26928935

邮政编码: 518000

联系地址: 广东省深圳市福田区时代金融中心4楼信达证券股份有限公司

电子邮箱: xdzqths@cindasc.com

(二) 会议费用

- 1、大会的通知、组织费用、场租费用、律师费用等会务费由专项计划承担。
- 2、资产支持证券持有人应自行承担出席、参加大会而发生的差旅费、食宿费等费用。

七、授权委托书

代理授权投票委托书详见附件二, 管理人和托管人授权委托书详见附件四。

八、其他

本通知内容若有变更, 大会召集人将以公告方式发出补充通知, 大会补充通知会在刊登大会通知的同一媒体上公告, 敬请投资者留意。

九、附件目录

附件一: 参会回执; 附件二: 代理投票授权委托书; 附件三: 表决票附件四: 授权委托书。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《关于召开深圳益田假日广场资产支持专项计划 2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人会议通知的公告》之盖章页)



2020 年 7 月 8 日

附件一：参会回执

深圳益田假日广场资产支持专项计划

2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人大会参会回执

兹确认本单位或本单位授权的授权代表，将出席深圳益田假日广场资产支持专项计划 2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人大会。

本单位同意对本次大会进行全程录音、录像。

(公章)：

资产支持证券持有人证券账户号码：

持有资产支持证券类别及份额（17 益田 A 面值 88.80 元/份、17 益田 B 面值 100.00 元/份、17 益田次面值 100.00 元/份）：

参会人：

联系电话：

电子邮箱：

年 月 日

（本参会回执的剪报、复印件或按以上格式自制均有效，如为资产服务机构、托管人送交的参会回执，可不填写“资产支持证券持有人载明证券账户卡信息的证明文件号码”及“持有资产支持证券类别及份额”。）

附件二：代理投票授权委托书

代理投票授权委托书

兹委托_____先生(女士)代为参加深圳益田假日广场资产支持专项计划2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人大会，并代为行使表决权、填写表决票。

委托人名称：

受托人签名：

营业执照号码：

身份证号：

持有资产支持证券类别及份额（17 益田 A 面值 88.80 元/份、17 益田 B 面值 100.00 元/份、17 益田次面值 100.00 元/份）：

签发时间： 年 月 日

委托期限：自本授权委托书签署之日起至本次有控制权的资产支持证券持有人会议结束之日止。

(有控制权的资产支持证券持有人名称及盖章)：

(注：本代理投票授权委托书传真件、电子邮件扫描件均有效)

附件三：表决票

深圳益田假日广场资产支持专项计划

2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人大会表决票

序号	议题	表决意见		
		同意	反对	弃权
1	关于以“深圳益田假日广场”物业资产作为底层资产发行类 REITs 专项计划续接 CMBS 专项计划的议案	作为投票对象的子议案数：4		
1.1	设立财产权信托			
1.2	设置抵押担保			
1.3	发行设立类 REITs 专项计划并兑付终止 CMBS 专项计划			
1.4	不再提前归集 2020 年 9 月的物业资产运营收益			

有控制权的资产支持证券持有人：

法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

持有资产支持证券份额（17 益田 A 面值 88.80 元/份、17 益田 B 面值 100.00 元/份、17 益田次面值 100.00 元/份）：

表决说明：

- 1、 请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，在相应栏内画“√”，并且对同一项议题只能表示一项意见。
- 2、 未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的资产支持证券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

附件四：授权委托书

授权委托书

兹委托以下人士在如下的授权范围内作为我公司授权代表参加深圳益田假日广场资产支持专项计划 2020 年度第一次有控制权的资产支持证券持有人大会，该等授权代表的行为对我公司依法产生法律约束力。

委托人名称：

营业执照号码：

受托人签名（身份证号）：

【例如：张 XX （142XXXXXXXXXXXX2427）】

签发时间： 年 月 日

委托期限：自本授权委托书签署之日起至本次有控制权的资产支持证券持有人会议结束之日止。

(委托人盖章)：

(注：本授权委托书传真件、电子邮件扫描件均有效)