

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

致: 信达证券股份有限公司

信达证券股份有限公司(以下简称“**信达证券**”或“**管理人**”)拟设立以深圳市益田集团股份有限公司(以下简称“**益田集团**”或“**原始权益人**”)为原始权益人的“深圳益田假日广场资产支持专项计划”(以下简称“**专项计划**”)并担任管理人。北京市君合律师事务所(以下简称“**本所**”)为具有合法执业资格的在中华人民共和国(为本法律意见书之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区,以下简称“**中国**”)注册的律师事务所,现接受益田集团的委托,担任其中国法律顾问,并就设立专项计划的相关事宜出具本法律意见书。

本法律意见书是本所依据《中华人民共和国合同法》(以下简称《**合同法**》)、《中华人民共和国物权法》(以下简称《**物权法**》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称《**担保法**》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称《**证券法**》)、《证券公司监督管理条例》(以下简称《**管理条例**》)以及中国证券监督管理委员会(以下简称“**中国证监会**”)颁布的《证券公司客户资产管理业务管理办法》(中国证券监督管理委员会令第93号)、《证券公司集合资产管理业务实施细则》(中国证券监督管理委员会公告[2013]28号)、《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》(中国证券监督管理委员会公告[2014]49号,以下简称《**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》(中国证券监督管理委员会公告[2014]49号),中国证券投资基金业协会颁布的《资产支持专项计划备案管理办法》(中基协函[2014]459号)、《资产证券化业务基础资产负面清单指引》(中基协函[2014]459号,以下简称“《**负面清单指引**》”),深圳证券交易所颁布的

北京总部 电话: (86-10) 8519-1300
传真: (86-10) 8519-1350

上海分所 电话: (86-21) 5298-5488
传真: (86-21) 5298-5492

硅谷分所 电话: (1-888) 886-8168
传真: (1-888) 808-2168

深圳分所 电话: (86-755) 2587-0765
传真: (86-755) 2587-0780

广州分所 电话: (86-20) 2805-9088
传真: (86-20) 2805-9099

大连分所 电话: (86-411) 8250-7578
传真: (86-411) 8250-7579

海口分所 电话: (86-898) 6851-2544
传真: (86-898) 6851-3514

香港分所 电话: (852) 2167-0000
传真: (852) 2167-0050

纽约分所 电话: (1-212) 703-8702
传真: (1-212) 703-8720

《深圳证券交易所资产证券化业务指引》（深证会[2014]130号）等现行法律、法规、规章和其他规范性文件（以下合称“**法律**”）的有关规定所出具。

除本法律意见书另有定义或上下文另有所指以外，本法律意见书中使用的词语与《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》（以下简称《**标准条款**》）中所定义的词语具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本法律意见书第二条载明的专项计划文件的电子版以及益田集团、深圳市益田假日广场有限公司（以下简称“**益田假日**”）和信达证券提供的与专项计划文件签约各方相关的其他必要的法律文件，并查阅了益田集团及益田假日所提供的物业资产的相关文件和信息，并就通过设立专项计划受让基础资产、发行资产支持证券的相关问题向益田集团及益田假日的有关人员作了必要的询问。

本所系同时基于以下假设出具本法律意见书：

1. 专项计划交易各方直接和间接提供给本所的文件、信息和说明（不论是口头的或书面的）均为真实、准确、完整和有效的；一切足以影响本所就相关事项出具本法律意见书的事实、文件和信息均已向本所如实披露，不存在隐瞒、虚假、误导或重大遗漏之处；文件为副本、复印件或电子文档的，专项计划各方保证该等文件与其正本或原件一致，且所有文件上的签字、签章和图章均为真实、合法和有效的；
2. 专项计划文件中关于事实的陈述在所有重大方面均为真实、准确、完整和有效的；
3. 益田集团和信达证券提供给本所审阅的专项计划文件的电子版本与交易各方拟签署的最终版本完全一致；
4. 专项计划交易各方直接和间接提供给本所的所有签署文件均已取得适用于相关交易各方的全部外部和内部的必要批准和授权；
5. 专项计划交易各方签署其作为一方的专项计划文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法或欺诈的目的；
6. 签署专项计划文件的交易各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的

专项计划文件或其任何条款的法律效力或影响本所在本法律意见书中发表的法律意见的事实情况或其他安排。

为出具本法律意见书，本所进一步声明如下：

1. 本法律意见书根据且仅限于根据本法律意见书出具之日有效的中国法律出具；本所认定某文件或事项是否合法有效以该等文件签署、成立或生效之时或该等事项发生之时所应适用的中国法律规定为依据；

2. 本所仅就与专项计划发行相关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关财务、会计、审计、税收、评级等专业事项发表意见，对此类内容的引述并不表明本所对此类内容的真实性、准确性、合法性作出任何判断或保证；

3. 对于无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认（包括但不限于证券交易所、信达证券、益田集团、借款人和其他交易各方等向本所出具的承诺函或口头/书面说明）而出具法律意见；

4. 本法律意见书仅供专项计划设立之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

基于此，本所根据现行中国法律的规定及在本法律意见书出具之日前已经存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，现出具法律意见如下：

一、专项计划参与方的主体资格

（一）管理人和销售机构

专项计划的管理人及销售机构为信达证券。

1. 信达证券现持有北京市工商行政管理局于2016年5月10日颁发的统一社会信用代码为91110000710934967A的《营业执照》。信达证券的注册地址为北京市西城区闹市口大街9号院1号楼，法定代表人为张志刚，注册资本为人民币256,870万元，经营范围为证券资产管理业务。

2. 信达证券现持有中国证监会于 2014 年 8 月 8 日颁发的编号为 13710000 的《中华人民共和国经营证券业务许可证》，经核准从事的证券业务为证券资产管理。许可证有效期自 2014 年 8 月 8 日至 2017 年 8 月 8 日。

3. 根据信达证券的章程（签署于 2014 年 4 月 14 日），其营业期限为永久存续。根据信达证券书面确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，信达证券不存在任何中国法律以及其公司章程规定的需要终止的情形。

4. 根据中国证监会于 2016 年 9 月 5 日作出（2016）109 号《中国证监会行政处罚决定书（信达证券股份有限公司、寻源、李文涛）》，因信达证券担任辽宁振隆特产股份有限公司首次公开发行股票并上市项目保荐人过程中违反证券法律法规，中国证监会根据《证券法》第一百九十二条规定对信达证券处以没收信达证券业务收入 160 万元，并处以 320 万元罚款的行政处罚。根据《证券法》第一百九十二条规定，“保荐人出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的保荐书，或者不履行其他法定职责的，责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上五倍以下的罚款；情节严重的，暂停或者撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以三万元以上三十万元以下的罚款；情节严重的，撤销任职资格或者证券从业资格。”根据前述规定以及信达证券的说明，基于（1）中国证监会对于信达证券的前述处罚决定中并未认定信达证券构成重大违法行为，且（2）信达证券所接受处罚仅为一倍以上五倍以下罚款中较轻倍数的罚款处罚，并未触及“情节严重”情况下对信达证券予以暂停或者撤销业务许可的严重处罚，及（3）信达证券就专项计划的项目团队并未参与前述首次公开发行股票并上市项目，结合本所律师与相关主管部门的访谈，前述处罚不影响信达证券担任专项计划管理人的主体资格。

5. 除上述第 4 点所述外，根据信达证券向本所提供的文件，截止本法律意见书出具之日，信达证券确认其具有完善的合规、风控制度以及风险处置应对措施，能有效控制业务风险，且最近一年未因重大违法违规行为受到行政处罚。

6. 根据信达证券提供的资料及其说明，截至法律意见书出具之日，专项计划已经管理人的内部立项决策机构审议通过。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，管理人及销售机构信达证券为有效存续的证券公司，其已获得客户资产管理业务资格，符合《管理规定》第

二条第二款及第十二条的规定，具有设立专项计划并担任管理人及销售机构的主体资格，专项计划已经其内部立项决策机构审议通过。

（二）原始权益人

专项计划的原始权益人为益田集团。

1. 益田集团现持有深圳市市场监督管理局于 2014 年 2 月 28 日颁发的注册号为 440301102820690 的《企业法人营业执照》。益田集团的注册地址为“深圳市南山区沙河益田假日广场 1-501”，法定代表人为吴群力。

2. 根据益田集团向本所提供的文件，截止本法律意见书出具之日，益田集团确认其具有持续经营能力，无重大经营风险、财务风险和法律风险，且自成立以来未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

3. 根据益田集团的章程，其存续期限为永久存续，注册资本为 65,000 万元人民币，经营范围为“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、专供、专卖商品）”。根据益田集团书面确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，益田集团不存在任何中国法律以及其公司章程规定的需要终止的情形。

4. 根据益田集团的董事会于 2016 年 9 月 14 日作出的董事会决议，益田集团董事会已同意并批准益田集团作为原始权益人，以益田集团享有的向益田假日发放总金额不超过 60 亿元的委托贷款债权作为基础资产，实施专项计划等相关事宜。

5. 根据益田集团的临时股东大会于 2016 年 9 月 29 日作出的股东大会决议，益田集团股东大会已同意并批准以益田集团作为原始权益人，以益田集团享有的向益田假日发放总金额不超过 60 亿元的委托贷款债权作为基础资产，实施专项计划等相关事宜。

6. 根据《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）的要求，房地产开发企业不得存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。根据益田集团提供的文件及其确认以及其房地产开发项目所在地相关主管部门出具的无违规证明文件，截至本法律意见书出具之日，益田集团在房地产开发过程中的完工、在建和拟建项目不存在前述国办发[2013]17 号文件项下所述

之土地闲置情形及炒地行为，不存在捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，亦不存在国土资源部门查处的情况。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，原始权益人益田集团为有效存续的企业法人，具有作为专项计划的原始权益人的主体资格，其参与专项计划已经其内部决策机构审议通过。

（三）托管人

专项计划的托管人为中国建设银行股份有限公司（以下简称“**建设银行**”）深圳市分行（以下简称“**建设银行深圳分行**”）。

1. 建设银行深圳分行现持有深圳市市场监督管理局于 2015 年 1 月 12 日核发的注册号为 440301102963943 的《分支机构营业执照》。建设银行深圳分行的经营场所为深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 栋 05 整层、06 整层、11 至 14 整层、23 至 26 整层、35 至 38 整层，负责人为王业。

2. 建设银行深圳分行现持有中国银行业监督管理委员会（以下简称“**中国银监会**”）深圳监管局于 2010 年 3 月 1 日颁发的机构编码为 B0004B244030001 的《金融许可证》。

3. 建设银行现持有中国证监会和中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的编号为“证监基字[1998]12 号”的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》。根据该批复的记载，中国证监会和中国人民银行核准建设银行基金托管人资格。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，托管人为有效存续的企业法人分支机构，其已获得从事专项计划资金托管的业务资质，具有担任专项计划的托管人的主体资格。

（四）监管银行

专项计划的监管银行为南洋商业银行（中国）有限公司（以下简称“**南商银行**”）深圳分行（以下简称“**南商银行深圳分行**”）。

1. 南商银行深圳分行现持有深圳市市场监督管理局于 2015 年 1 月 5 日颁发的注册号为 440301506640299 的《分支机构营业执照》。南商银行深圳分行的经营

场所为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，负责人为韩秀珍。

2. 南商银行现持有中国银监会于 2011 年 10 月 17 日颁发的机构编码为 B0307H131000001 的《金融许可证》，南商银行深圳分行现持有中国银监会于 2012 年 12 月 10 日颁发的机构编码为 B0307B144030001 的《金融许可证》。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，监管银行为有效存续的企业法人分支机构，其已获得从事账户监管的业务资质，具有担任监管账户的监管银行的主体资格。

（五）借款人和资产服务机构

专项计划的资产服务机构为益田假日。

1. 益田假日现持有深圳市市场监督管理局于 2014 年 3 月 3 日颁发的注册号为 440301103392046 的《企业法人营业执照》。益田假日的注册地址为“深圳市南山区益田假日广场 1-301”，法定代表人为黎志强。

2. 根据益田假日向本所提供的文件，益田假日已确认其具有持续经营能力，无重大经营风险、财务风险和法律风险，且自成立以来未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

3. 根据益田假日的章程，其经营期限为长期，注册资本为 15,000 万元人民币，主要经营范围为“自有物业租赁；物业管理；经营管理益田假日广场”。根据益田假日书面确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，益田假日不存在任何中国法律以及其公司章程规定的需要终止的情形。

4. 根据益田假日的董事会于 2016 年 9 月 29 日作出的董事会决议，益田假日董事会已经同意并批准益田假日作为借款人接受益田集团发放的总金额不超过 60 亿元的委托贷款及参与专项计划等相关事宜。

5. 根据益田假日唯一股东益田集团于 2016 年 9 月 29 日作出的股东决定，益田集团作为益田假日唯一股东已经同意并批准益田假日作为借款人接受益田集团发放的总金额不超过 60 亿元的委托贷款及参与专项计划等相关事宜。

6. 根据《物业服务企业资质管理办法》的规定,“在中华人民共和国境内申请物业服务企业资质,实施对物业服务企业资质管理,适用本办法。本办法所称物业服务企业,是指依法设立、具有独立法人资格,从事物业管理服务活动的企业。”根据《物业管理条例》的规定,“本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。”即某企业向业主按照物业服务合同约定提供物业管理服务方才构成物业管理活动,但业主自行管理其自身物业并未被规定为《物业管理条例》项下的物业管理活动。

根据《中华人民共和国物权法》的相关规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

根据益田假日现持有的深圳市市场监督管理局于2014年3月3日颁发的注册号为440301103392046的《企业法人营业执照》以及其现行有效的公司章程,益田假日的经营范围中包含对益田假日广场的管理。

根据益田假日的说明,该等“物业管理费”实质为业主向承租方收取的商业管理费。

此外,根据益田假日的说明及确认,(1)益田假日自设立至今从未受到主管部门就其管理自有物业并收取“物业管理费”所进行的任何行政处罚或行政调查;(2)益田假日为益田假日广场提供物业管理服务为其向自有物业提供的管理服务,不存在物业管理服务企业与业主之间存在纠纷或潜在纠纷的情况,亦不存在益田假日广场的承租方因该等益田假日所进行的管理及收取“物业管理费”存在任何纠纷或潜在纠纷的情况;(3)益田假日满足《物业管理条例》、《住房和城乡建设部公开行政审批事项目录》以及《物业服务企业资质管理办法》相关规定所要求的申请物业管理服务资质证书的全部条件,若确有必要,益田假日将尽快申请并取得该等物业管理服务资质证书,且其取得该等物业管理服务资质证书不存在实质性法律障碍。

另根据《广东省住房和城乡建设厅关于做好暂时停止实施部分企业资质行政许可后续监管工作的通知》(粤建办〔2016〕102号)的相关规定,广东省就二级及以下物业服务资质证书的办理进行了行政审批的简化并过渡到采取有别于政府

部门行政许可的企业资信等级方式作为市场准入的参考依据，且在过渡期间任何单位和个人不得再以上述企业资质作为市场准入的必要条件，限制企业的从业行为。因此，即使益田假日确需办理该等物业管理服务资质证书，其办理已经有别于行政审批，且在过渡期内无论是否必须办理，均不会因此限制益田假日的从业行为。

据此，结合本所律师向有关主管部门的匿名咨询，本所认为，益田假日作为业主管理其自身物业系行使《中华人民共和国物权法》所赋予业主的法定权利，并不属于《物业管理条例》项下的“物业管理活动”，亦无需根据《物业服务企业资质管理办法》的规定取得物业管理服务资质证书即可就益田假日广场进行管理并就益田假日广场的承租方收取实质为“商业管理费”的“物业管理费”。并且，根据益田假日的确认，若益田假日确需取得该等物业管理服务资质证书，其已承诺将尽快取得，且其取得该等资质证书不存在实质性法律障碍；即使益田假日确需办理该等物业管理服务资质证书，根据前述粤建办（2016）102号文件的相关规定，其办理已经有别于行政审批，且在过渡期内无论是否必须办理，均不会因此限制益田假日的从业行为。

7. 根据深圳市公安局交通警察局向益田假日颁发的《深圳市经营性停车场许可证》，益田假日获准开办益田假日广场地下停车场，该《深圳市经营性停车场许可证》的证载有效期自2016年7月11日至2019年7月10日止，在有效期止前一个月到市公安局交通警察局换证。根据《深圳市停车场规划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；该等停车场管理单位应当是法人或者非法人经济组织，并具备下列条件：（1）有一定的财产或者经费；（2）有自己的组织机构和场所；（3）有符合规定要求的停车场设施和经营管理设施；及（4）有与停车场管理业务相适应的专业管理人员。根据益田假日的确认，益田假日持续满足前述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，且其承诺将按照前述许可证的证载要求后续持续办理该等许可证的延期换证手续。据此，本所认为，基于前述情况，虽然益田假日就其收取停车费所取得的《深圳市经营性停车场许可证》将于2019年7月10日到期，但其就该等许可证进行延期不存在实质性法律障碍，且益田假日已经承诺其将按照前述许可证的证载要求后续持续办理该等许可证的延期换证手续，经后续持续延期后，该等停车费收费许可的有效期限能够覆盖专项计划的存续期。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，借款人及资产服务机构益田假日为有效存续的企业法人，具有作为专项计划的借款人及资产服务机构的主体资格，其参与专项计划已经其内部决策机构审议通过。

二、专项计划文件的合规性

本所审查了管理人提供的下述专项计划文件：

（一）《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》（以下简称**《认购协议》**）

《认购协议》主要约定投资者认购专项计划资产支持证券的类别、份额和金额，存入认购资金的期限等内容，《认购协议》的附件包含《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产支持证券认购人声明和保证书》和《深圳益田假日广场资产支持专项计划风险揭示书》。

（二）《深圳益田假日广场资产支持专项计划标准条款》

《标准条款》主要约定专项计划的发行、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、资产支持证券持有人和管理人的权利和义务，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、专项计划费用和其他相关费用、专项计划的终止等内容。

（三）《深圳益田假日广场资产支持专项计划资产买卖协议》（以下简称**《资产买卖协议》**）

《资产买卖协议》主要约定基础资产转让的范围、先决条件、转让价格、转让价款的支付、基础资产兑付的担保措施、违约责任、交易费用等内容。

（四）《深圳益田假日广场资产支持专项计划托管协议》（以下简称**《托管协议》**）

《托管协议》主要约定管理人和托管人的权利和义务（包括但不限于一方对对方业务的监督和核查）、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、托管报告、托管银行的解任和计划管理人的更换、托管费、违约责任等内容。

(五) 《深圳益田假日广场资产支持专项计划资金监管协议》(以下简称《**监管协议**》)

《监管协议》主要约定监管事项、委贷资金监管账户管理以及账户监管、划款指令的发送、确认和执行、委托管理和风险预警、监管档案、监管费、监管期限、期间顺延和账户变更、违约责任等内容。

(六) 《深圳益田假日广场资产支持专项计划服务协议》(以下简称《**服务协议**》)

《服务协议》主要约定标的物业经营收益的管理和服务事项、报告和声明事项、服务记录及文件的保管、资产服务机构的重大事项、转委托、更换等事项、违约责任等内容。

(七) 《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 28 号, 以下简称《**委贷协议**》)

《委贷协议》主要约定益田集团、南商银行深圳分行以及益田假日之间委托贷款的币种、金额、期限、借款用途、委托贷款借款利率与计息方法、委托贷款手续费、委托人、借款人的账户、提款计划及前提条件、还款计划和提前还款、贷款的展期、逾期罚息和挪用罚息、担保、违约责任、委托贷款债权的转让等内容。

(八) 《南洋商业银行(中国)有限公司委托贷款抵押协议》(以下简称《**抵押协议**》)

《抵押协议》主要约定了益田假日就委托贷款提供抵押担保的主合同及主债权情况、抵押物及其占有和保管、抵押登记、抵押物价值减少的处理、孳息、抵押物的保险、担保责任的发生、抵押权行使期间、抵押权的实现、抵押协议与主合同的关系、违约责任等内容。

(九) 《深圳益田假日广场资产支持专项计划差额支付承诺函》(以下简称《**差额支付承诺函**》)

根据《差额支付承诺函》, 若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, 益田假日承担差额支付义务。

(十) 《深圳益田假日广场资产支持专项计划差额支付担保协议》(以下简称**《差额支付担保协议》**)

根据《差额支付担保协议》，益田集团就益田假日于《差额支付承诺函》项下的差额支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

(十一) 《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》(以下简称**《委贷本息担保协议》**)

根据《委贷本息担保协议》，益田集团就益田假日于《委贷协议》项下的委贷本息的支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保并提供委贷偿付保证金。

(十二) 《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》(以下简称**《保证金监管协议》**)

根据《保证金监管协议》，益田集团就其提供的委贷偿付保证金开立专门的资金监管账户，并由监管银行对委贷偿付保证金进行资金监管。

(十三) 《深圳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》(以下简称**《委托贷款本息支付承诺函》**)

根据《委贷本息支付承诺函》，益田集团的实际控制人吴群力就益田假日于《委贷协议》项下的委贷本息的支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

(十四) 《股权质押合同》(以下简称**《质押合同》**)

根据《质押合同》，益田集团以其持有的益田假日100%股权及其派生权益就专项计划对借款人益田假日所享有的债权提供质押担保。

(十五) 《深圳益田假日广场资产支持专项计划之计划说明书》(以下简称**《计划说明书》**)

《计划说明书》由管理人拟定，主要包括资产支持证券持有人、管理人和托管人的权利和义务，资产支持证券基本情况、专项计划的交易结构以及原始权益人、借款人、出质方和相关机构简介、信用增级方式，原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况、基础资产情况及现金流预测分析，专项计划现金流归集、

投资及分配，专项计划的管理安排、原始权益人风险自留的相关情况、风险揭示与防范措施、专项计划的销售、设立及终止等事项、资产支持证券登记及转让安排、信息披露安排、资产支持证券持有人大会安排、主要交易文件摘要、违约责任、专项计划文件的查阅及其他事项等内容。

经审查，本所认为，上述专项计划文件的内容不存在违反《合同法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形。

三、基础资产

（一）基础资产的界定

根据《资产买卖协议》的约定，基础资产系由原始权益人于专项计划设立日次日转让给管理人的，原始权益人自专项计划设立日起开始依据《委贷协议》项下对借款人享有的借款债权及其担保权利（以下简称“委托贷款债权”），包括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。

根据《管理规定》，前述委托贷款债权可以作为基础资产。基于益田假日作为借款人并非属于有地方政府直接或间接作为债务人或地方融资平台公司作为债务人的情况，根据《负面清单指引》的规定，前述委托贷款债权不属于负面清单记载的基础资产。

根据专项计划文件，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、写字楼租金收入为《委贷协议》项下债务的重要还款来源。根据《预测报告》以及益田集团提供的资料及其说明，**益田假日广场目前**的出租率达99%以上（其中，办公楼出租率达100%），标的物业出租率相对较高。基于此，本所认为，标的物业产生的租金不属于《负面清单指引》规定的因空置等原因不能产生稳定现金流的不动产租金债权。

（二）基础资产的特定化

根据《委贷协议》：（1）益田集团为委托贷款发放时的委托贷款债权人，其在委托贷款期间享有委托贷款债权及相应担保等权利；（2）益田集团可以转让委托贷款债权，转让前委托人需要书面通知南商银行及借款人。

根据专项计划文件和益田集团的确认，委托贷款债权转让后：（1）借款人应向管理人（代表专项计划）偿还委托贷款本息，并就该等委托贷款本息的偿还设定了差额补足支付等增信安排（具体详见本法律意见书下述第五部分）；（2）借款人偿还委托贷款本息后，管理人向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

经审查，本所认为，作为基础资产的委托贷款债权特定化，且基础资产现金流因上述专项计划文件项下的安排而特定化。

（三）基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况

经审查，本所认为，作为基础资产的委托贷款债权依据《委贷协议》而产生，具有合法性；根据益田集团及益田假日书面确认，专项计划文件项下的交易具有真实性，且基础资产未设置任何权利负担，基于此，本所认为，基础资产具有合法性、真实性，且未设置任何权利负担。

根据《资产买卖协议》和《委贷协议》，管理人（代表专项计划）于专项计划设立日次日足额支付了全部基础资产转让价款后，即享有基础资产的全部权益，且借款人签署《资产买卖协议》即视为益田集团已就基础资产转让事宜向借款人履行了通知义务。基于此，本所认为，《资产买卖协议》签署生效后，管理人（代表专项计划）于专项计划设立日次日支付完毕基础资产转让价款后，即享有基础资产的全部权益。

（四）基础资产转让的合法性

如前述第（三）点所述，经审查，本所认为，基础资产的转让符合《合同法》和《委贷协议》的约定。

（五）标的物业的权属情况

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、写字楼租金收入为《委贷协议》项下债务的重要还款来源。

根据专项计划文件及益田集团和益田假日提供的资料及其说明，标的物业为益田假日已经取得权属凭证的自有物业共计 8 项（具体详见本法律意见书附件一）。

根据益田集团和益田假日提供的资料及其说明，截至本法律意见书出具之日，部分自有物业存在抵押情况（具体详见本法律意见书第五部分第8点）。

除前述标的物业外，根据益田假日提供的资料及其说明，截至本法律意见书出具之日，益田假日还（1）经营深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）拥有的坐落于深圳地铁世界之窗站北与益田假日广场连通物业区的物业（以下简称“承建经营物业”），租赁面积为 6,079.53 平米（其中地下商业面积 5,435.1 平米，地上连通物业区 644.43 平米），租赁经营期限为 10 年；及（2）就益田假日广场还拥有部分尚未取得权属凭证的物业（以下简称“无证物业”，该等无证物业的承租方及面积等情况见本法律意见书附件二），具体情况如下：

（1）承建经营物业

根据益田假日提供的资料及其说明，就承建经营物业，（1）地铁集团已取得了深圳市房地产权登记中心于 2010 年 8 月 3 日下发的编号为“深房地字第 4000460544 号”《房地产证》，证载宗地面积 6,315.54 平米，证载权利日期自 2007 年 9 月 17 日至 2047 年 9 月 16 日，证载土地用途为商业用地；（2）根据深圳市人民政府办公厅于 2012 年 11 月 7 日作出的《关于研究地铁 9 号线环评等有关问题的会议纪要》，深圳市地铁建设中形成的附属地下商业空间由地铁集团开发经营，地铁集团享有经营权；（3）根据深圳市地铁工程建设指挥部于 2003 年 5 月 19 日作出的《市地铁工程建设指挥部 2003 年第一次全体会议纪要》（深地铁指纪[2003]1 号），深圳市地铁工程建设指挥部同意地铁集团在地铁站厅层及地下商业街进行商业开发。

根据益田假日提供的资料及其说明，就承建经营物业，（1）前述编号为“深房地字第 4000460544 号”《房地产证》证载载明，该等《房地产证》项下的商业和公共停车库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；（2）地铁集团、益田集团及益田假日于 2010 年 3 月共同签署了《世界之窗地下商业项目协议书》以及地铁集团与益田假日于 2011 年 3 月共同签署了《深圳市房地产租赁合同书》及其补充协议；根据该等法律文件，以承建该等承建经营物业为前提，益田假日取得该等承建经营物业为期 10 年的租赁经营权，并且，在该等 10 年之后享有同等条件下的优先承租权。另根据益田假日的说明，截至本法律意见书出具之日，益田假日就该等承建经营物业共计投入建设资金人民币 8,372 万元。

据此，本所认为，截至本法律意见书出具之日，地铁集团有权经营承建经营物业，其与益田集团及/或益田假日签署的承建经营物业的《世界之窗地下商业项目协议书》以及《深圳市房地产租赁合同书》及其补充协议合法有效，益田假日系基于承建该等承建经营物业合法有效取得承建经营物业 10 年的租赁经营权，并依据前述法律文件享有同等条件下的优先承租权。

（2）无证物业

根据益田假日提供的资料及其说明，无证物业均位于益田假日拥有土地使用权的土地之上，但由于缺少建设规划文件，该等物业无法取得不动产权属凭证。根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。基于该等规定，因无证物业均无法取得不动产权属凭证，益田假日未拥有无证物业的合法所有权。但根据《预测报告》，《预测报告》未将无证物业产生的租金等收益纳入对于专项计划存续期内的现金流入预测范围，益田假日对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。

根据益田假日提供的资料及其说明，无证物业中存在 6 项办公楼及 2 项商铺用于出租。如前段所述，该等无证物业因缺少建设规划文件而存在权利瑕疵。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及《商品房屋租赁管理办法》等相关规定，该等 8 项物业不得出租，否则将面临被主管部门予以责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款的行政处罚。但基于该等无证物业出租的租赁面积较小，且月租金收入不大，本所认为该等情况对于借款人的持续经营和还款能力不构成重大不利影响。

并且，基于（1）该等无证物业并不属于标的物业范围，及（2）《预测报告》未将无证物业产生的租金等收益纳入对于专项计划存续期内的现金流入预测范围，结合前段所述，益田假日就该等无证物业进行出租并收取有关收入的情况不会对专项计划构成重大不利影响。

四、 风险隔离安排的合法性

1. 根据专项计划文件，管理人于专项计划设立日次日将基础资产转让价款划付至原始权益人指定账户完成购买，原始权益人指定的收款账户足额收到相应转

让价款后，管理人（代表专项计划）即享有基础资产的全部权益；专项计划存续期间，借款人应根据标的物业相关租赁合同等法律文件的规定收取租金和其他相关款项，将前述款项划付至以借款人名义开立在资金监管银行的委贷资金监管账户，专门用于归集标的物业的经营收益，并接受资金监管银行的监管。根据专项计划文件，原始权益人保证在基础资产转让前，其未曾向任何第三方转让过基础资产，基础资产的任何一部分或全部均不存在针对基础资产权属的任何争议、诉讼、仲裁或任何其他形式的行政、司法强制措施，并且没有任何第三方对基础资产提出任何权利主张，且基础资产上不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权或者第三方的其他有效的权利主张，且其不得在基础资产或其文件上设定任何担保，不得主张对基础资产及基础资产文件的所有权。根据《管理规定》，专项计划资产独立于原始权益人的固有财产；原始权益人因依法解散、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财产；管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人的固有财产产生的债务相抵销。

2. 根据《计划说明书》、《标准条款》和《托管协议》，专项计划设立后，管理人应向托管人提交验资报告，同时将全部的认购资金划转至管理人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《管理规定》，专项计划资产独立于管理人、托管人的固有财产；管理人、托管人因依法解散、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财产；管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与管理人、托管人的固有财产产生的债务相抵销。

经审查，本所认为，上述风险隔离安排不存在违反《合同法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形，该等安排合法有效。

五、专项计划信用增级安排的合法性

1. 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》，前述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，根据前述评级报告，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。

2. 优先级/次级分层机制：根据专项计划文件，专项计划设置了优先级资产支持证券（共分为优先 A 级资产支持证券和优先 B 级资产支持证券两个品种）以及次级资产支持证券。其中，（1）益田集团全额认购次级资产支持证券；（2）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 A 级资产支持证券的本息支付均在优先 B 级资产支持证券之前。

3. 差额支付安排：根据《差额支付承诺函》，若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，益田假日承担差额支付义务。

4. 差额支付的担保：根据《差额支付担保协议》，益田集团就益田假日于《差额支付承诺函》项下的差额支付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

5. 股权质押

根据《质押合同》，益田集团以其持有的益田假日 100% 股权（以下简称“**质押股权**”）及其派生权益就专项计划对借款人益田假日所享有的债权提供质押担保。

根据益田集团、南商深圳分行、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**”）签署的编号为“2016 委贷深分 27 号质 01”的《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款质押协议》，益田集团以其持有的质押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》（以下简称《信达委贷协议》）项下委托贷款本息偿还等全部义务的履行提供质押担保，质押权人为南商深圳分行，该等质押担保已办理质押登记（以下简称“**原有质押**”）。

根据专项计划文件，益田集团应自收到基础资产购买价款后清偿其于前述《信达委贷协议》项下的全部债务，并于专项计划成立之日起 2 个月内办理完毕原有质押的注销登记手续以及《质押合同》项下的质押登记手续；如前述期限内该等质押登记手续未能办理完毕或者质押股权被质押予第三方，则专项计划提前终止。

6. 连带责任保证担保：根据《委贷本息担保协议》及《委贷本息支付承诺函》，益田集团及其实际控制人吴群力就益田假日于《委贷协议》项下的委贷本息的支付义务分别提供了提供不可撤销的连带责任保证担保。

7. 委贷偿付保证金：根据《委贷本息担保协议》以及《保证金监管协议》，益田集团就益田假日于《委贷协议》项下的委贷本息提供一笔委贷偿付保证金，并就该等委贷偿付保证金进行了资金监管。

8. 资产抵押

根据益田集团作为委托人、益田假日作为借款人和抵押人与南商深圳分行作为受托人签署的《抵押协议》，益田假日以其持有的部分标的物（即本法律意见书附件“标的物清单”所列第1项至第8项物业，以下简称“**抵押物业**”）为其在《委贷协议》项下全部委托贷款本息等主债权的履行提供抵押担保。

根据益田假日作为抵押人与南商深圳分行作为受托人和城市发展合伙企业作为委托人签署的编号为“2016 委贷深分 27 号抵 01”的《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款抵押协议》，益田假日以其持有抵押物业为《信达委贷协议》项下委托贷款本息偿还等全部义务的履行提供抵押担保，该等抵押担保已办理抵押登记（以下简称“**原有抵押**”）。

根据专项计划文件，益田集团应自收到基础资产购买价款后清偿其于前述《信达委贷协议》项下的全部债务，并于专项计划成立之日起 2 个月内办理完毕原有抵押的注销登记手续以及《抵押协议》项下的抵押登记手续；如前述期限内该等抵押登记手续未能办理完毕或者抵押物业被抵押予第三方，则专项计划提前终止。

此外，根据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。

综上，经审查，本所认为，上述信用增级安排不存在违反《合同法》、《物权法》、《担保法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形，该等安排合法有效。

六、其他重大事项

（一）关于益田酒店的转让事宜

根据专项计划文件，益田假日将于短期内转让合并报表范围内唯一子公司益田酒店的全部股权给益田集团或其指定的其他公司，益田假日转让益田酒店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。专项计划已在《计划说明书》中向认购人进行了重要提示。

（二）关于关联方租赁情况

根据益田假日提供的资料及其说明，截至本法律意见书出具之日，于《预测报告》纳入专项计划存续期内的现金流入预测范围内，益田假日仅与关联方益田集团签署了《房屋租赁合同》。

根据益田假日提供的《房屋租赁合同约定》及其说明，益田集团向益田假日租赁物业的租赁面积合计3,285.00平米，其中取得权属凭证物业的租赁面积合计1,984.72平米，无证物业租赁面积1,300.28平米（根据《预测报告》，该等无证物业的租金未纳入专项计划存续期内的现金流入预测范围内）；租赁期限自2016年1月1日至2036年12月31日（其中免租期为2016年1月1日至2016年3月31日），每季度租金金额为197.01万元（根据《预测报告》，该等租赁中的无证物业的租金收入并未纳入专项计划存续期内的现金流入预测范围，预测范围内的租金金额为每年度476.13万元），应于每季度最后一个月的31日前支付该季度租金。

根据前述《房屋租赁合同》的约定，益田集团应于2016年6月10日前交付首期租金人民币197.01万元，但截至本法律意见书出具之日，益田集团尚未向益田假日支付首期租金（如前所述，根据《预测报告》该等租金中仅部分纳入专项计划存续期内的现金流入预测范围）。根据益田集团出具的书面承诺，益田集团承诺于2016年12月31日前一次性支付本年度应缴纳租金，并承诺于该等租金支付后根据前述《房屋租赁合同》的约定按期足额支付租金。

（三）益田集团下属公司收取诚意金事项

根据益田集团提供的资料及其说明，截至本法律意见书出具之日，益田集团下属公司东莞市益田奥城房地产投资有限公司（以下简称“益田奥城”）收取“购房诚意金”的事实情况如下：

1. 益田奥城于2015年11月4日取得“大运城邦花园（二区）”（即“大运城邦七期别墅”，以下简称“**大运城邦七期别墅**”）24号、25号、39号、40号、41号以及42号住宅楼所对应的《广东省东莞市商品房预售许可证》（对应许可证编号：东莞商房预证字第201501419号至东莞商房预证字第201501424号）；于2015年12月3日取得大运城邦七期别墅剩余房屋21号、22号、23号、26号至38号以及43号至70号住宅楼所对应的《广东省东莞市商品房预售许可证》（对应许可证编号：东莞商房预证字第201501558号至东莞商房预证字第201501596号）。

2. 根据益田集团提供的资料及其说明，益田奥城于大运城邦七期别墅两批住宅楼分别取得《广东省东莞市商品房预售许可证》后，针对该等两批住宅楼分别收取了益田集团员工认购大运城邦七期别墅房屋的购房诚意金。

3. 益田奥城与所有缴纳购房诚意金的员工均签署了书面的《大运城邦七期客户VIP权益协议书》，所有员工签署的协议书均为制式文本。经审阅该等制式文本，该等协议中约定：在协议约定期间内，认购人自愿缴纳购房诚意金并享有项目公开发售日推售单位的额外优惠，认购人成功购选项目单位的，已付款项可转化为购房款；认购人未成功购选项目单位的，已付款项可以退还。

4. 根据益田集团的说明，基于鼓励员工自购房或推荐其他潜在客户购房的目的，益田奥城在大运城邦七期别墅项目取得预售许可证并公开全部准售房源及房屋价格后之后给予内部员工购房的优惠，并且允许员工将其购房资格以及所享优惠转让给其他购房客户。

根据《城市商品房预售管理办法》的规定，商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。根据《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（“建房[2010]53号”）规定，未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。根据《商品房销售明码标价规定》（“发改价检[2011]548号”）规定，商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。

据此，基于（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，本所认为，截至本法律意见书出具之日，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。

七、 结论

经适当核查，本所认为，截至本法律意见书出具之日：

1. 专项计划的管理人及销售机构、原始权益人、托管人、监管银行、借款人及资产服务机构均为有效存续的企业法人或企业法人分支机构，均具备担任专项计划的管理人及销售机构、原始权益人、托管人、监管银行、借款人及资产服务机构的主体资格。
2. 专项计划已经管理人的内部立项决策机构审议通过；原始权益人及借款人参与专项计划已经其各自董事会及股东大会/股东决定审议通过。
3. 专项计划文件的内容不存在违反《合同法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形。
4. 委托贷款债权可以作为基础资产且不属于《负面清单指引》所记载的负面清单项下的基础资产；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。
5. 专项计划的风险隔离安排不存在违反《合同法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形，该等安排合法有效。
6. 专项计划的信用增级安排不存在违反《合同法》、《物权法》、《担保法》、《管理规定》等相关中国法律的强制性规定的情形，该等安排合法有效。

八、 本法律意见书的生效

本法律意见书经本所盖章后生效，一式陆份，每份具有相同的法律效力。

（以下无正文）

（此页无正文，为《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》之签署页）

北京市君合律师事务所（盖章）



经办律师：赵锡勇



经办律师：汪亚辉

2016年12月14日

附件一 自有且已经取得权属凭证的标的物业明细

序号	房屋所有权人	土地位置	权属证号	土地用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	使用年限
1	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382239号	商业用地	15,393.21	10,125.95	1993.4.28 - 2063.4.27
2	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382240号	商业用地	9,180.59	5,923.2	1993.4.28 - 2063.4.27
3	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382241号	商业用地	1,253.52	885.23	1993.4.28 - 2063.4.27
4	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382242号	商业用地	1,228.09	864.75	1993.4.28 - 2063.4.27
5	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382243号	商业用地	12,183.77	8,250.02	1993.4.28 - 2063.4.27
6	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382245号	商业用地	825.87	533.81	1993.4.28 - 2063.4.27
7	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382246号	商业用地	16,008.49	10347.24	1993.4.28 - 2063.4.27
8	益田假日	南山区沙河	深房地字第4000382247号	商业用地	13,953.11	9,289.55	1993.4.28 - 2063.4.27

附件二 无证物业明细

序号	承租方	建筑面积 (平方米)	租赁 用途	租金
1	深圳市埃克斯咖啡连锁有限公司	277.30	餐饮	177.30 平米部分按照每月固定租金收取 12,547.5 元；其余 100 平米部分按照每月每平方米 262.5 元的价格或当月销售额 11%的高者
2	深圳市兰瑞餐饮管理有限公司	168.00	餐饮	100 平米部分按照每月每平方米 300 元的价格或当月销售额 6%的高者；其余 60 平米部分按照每月固定租金收取 6,000 元
3	深圳前海益田股权投资基金管理有限公司	54.00	商业	每季度租金总额为 24,100 元人民币
4	深圳前海益田日昇互联网金融服务有限公司	70.00	商业	每季度租金总额为 31,000 元人民币
5	深圳前海益田金融控股有限公司	70.00	商业	每季度租金总额为 31,000 元人民币
6	深圳市益田三号股权投资基金管理有限公司	50.00	商业	每季度租金总额为 22,100 元人民币
7	深圳市益田二号股权投资基金管理有限公司	50.00	商业	每季度租金总额为 22,100 元人民币
8	深圳市益田一号股权投资基金管理有限公司	50.00	商业	每季度租金总额为 22,100 元人民币
9	深圳市益田商业股份有限公司	300.00	商业	每季度租金总额为 135,000 元人民币
10	深圳市益田集团股份有限公司	1,300.28 (租赁面积合计 3,285.00, 其中有房产证租赁部分合计 1,984.72)	商业	每季度租金总额为 1,970,100 元人民币 (包括有房产证租赁部分及无证物业租赁部分)
合计		2,389.58	-	-