

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 2017 年度资产管理报告

(报告期间：2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日)

一、重要提示

1、本报告依据中国证监会《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证券化业务指引》(2014 年修订)以及其他相关规定制作。

2、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”)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)。

3、本报告由管理人信达证券股份有限公司负责编制,管理人声明保证本报告信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。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”)、深圳市益田集团股份有限公司(以下简称“益田集团”)、南洋商业银

行(中国)有限公司深圳分行提供。

二、资产支持专项计划基本情况

本次专项计划募集总额为 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¹(含该日)止的期间,挂牌起始日为 2017 年 3 月

¹ 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。



29 日，管理人为信达证券股份有限公司，托管人为中国建设银行股份有限公司深圳市分行，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

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
预期收益率	5.70%	7.00%	无
还本付息方式	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
分配日期	每年 9 月 30 日	每年 9 月 30 日	2028 年 9 月 30 日
信用评级	AA+	AA	无

管理人并未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。

三、基础资产运行情况

（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、所处位置、建筑面积以及可供出租面积、标的物业的产权权属情况均未发生变化。同时，不存在瑕疵或者投保等情况。标的物业所属土地性质、土地面积、土地获得方式以及对土地价值的评估等均未发生变化。

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m²
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 m²，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

2017 年 1-12 月，益田假日广场营业收入分别为 3,782.13 万元、3,472.76 万元、3,517.97 万元、3,448.61 万元、3,553.52 万元、3,646.39 万元、3,727.67 万元、3,656.23 万元、3,549.30 万元、3,694.75 万元、3,704.30 万元、4,110.27 万元，合计为 43,863.90 万元。报告期内，益田假日广场营业收入稳定，平均租金水平约为 500 元/平米，出租率约为 96%。

四、管理人、原始权益人、借款人履约情况

报告期内，原始权益人、借款人均持续经营，未发生违反合同约定的损害基础资产及其收益的情况。管理人持续监管基础资产的资金归集，益田假日广场 2017 年 1-12 月应归集收入均已足额归集至委贷监管账户，已按照本次专项计划文件的约定划转至托管账户，并已按期完成了资产支持证券的兑付。

五、原始权益人的经营情况

报告期内，益田集团主营业务未发生变化，经营持续稳定，截至 2017 年 12 月 31 日，资产总计 428.72 亿元，净资产 106.76 亿元；2017 年 1-12 月，营业收入 35.53 亿元，净利润 6.72 亿元。上述财务数据未经审计，原始权益人 2017 年度财务数据审计工作正在进行，若原始权益人上述财务数据经审计后发生变化，本次专项计划管理人将及时更新并公告本报告。

六、借款人的经营情况

报告期内，益田假日主营业务未发生变化，经营持续稳定，截至 2017 年 12 月 31 日，资产总计 136.16 亿元，净资产 57.68 亿元；2017 年 1-12 月，营业收入 4.96 亿元，净利润 4.03 亿元。上述财务数据未经审计，借款人 2017 年度财务数据审计工作正在进行，若借款人上述财务数据经审计后发生变化，本次专项计划管理人将及时更新并公告本报告。

七、专项计划账户资金收支情况

报告期内，收到原始权益人归集的基础资产款项 264,760,721.94 元，截至 2017 年 12 月 31 日，本次专项计划账户资金余额为 8,479,066.10 元。

八、专项计划资金投资管理情况

报告期内，本次专项计划于 2017 年 4 月 25 日投资协议存款 76,000,000.00 元，并于 2017 年 9 月 18 日支取；于 2017 年 7 月 31 日购买货币基金 75,000,000.00 元，并于 2017 年 9 月 19 日赎回。

九、各档次资产支持证券的本息兑付情况

本次专项计划于 2017 年 9 月 30 日进行第 1 次收益分配，计息期间为 2017 年 2 月 9 日（含该日）至 2017 年 9 月 30 日（不含该日）。

17 益田 A 本次兑付本金和收益合计为 144,965,750.00 元人民币，其中本次本金偿还比例为 2.16%，兑付本金共 54,000,000.00 元人民币；本次分配收益为 90,965,750.00 元人民币。

17 益田 B 本次兑付本金和收益合计为 113,320,987.55 元人民币，其中本次本金偿还比例为 0%，兑付本金共 0 元人民币；本次分配收益为 113,320,987.55 元人民币。

17 益田次本次兑付本金和收益合计为 0 元人民币。

十、评级情况（如有）及内外部信用增级情况说明

中诚信证券评估有限公司授予本次专项计划 17 益田 A 资产支持证券的评级为 AA+级，17 益田 B 资产支持证券的评级为 AA 级。

为保证资产支持证券本息兑付，本次专项计划安排了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、证券化结构分层等增信方式。

十一、会计师事务所对专项计划年度运行情况的审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对本次专项计划 2017 年度运行情况进行了审计，并出具了《审计报告》（众环专字（2018）020149 号）。

十二、需要对投资者报告的其他事项

报告期内，未发生损害本次专项计划资产支持证券持有人利益的情况。

十三、备查文件目录、查阅地点及联系方式

（一）本次专项计划的备案文件

《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》

《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

（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 2017 年度资产管理报告》之盖章页）



2018 年 4 月 23 日