

**深圳益田假日广场资产支持专项计划  
2019 年度资产管理报告**

**报告期：2019 年 01 月 01 日-2019 年 12 月 31 日**

**信达证券股份有限公司  
2020 年 04 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。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括深圳市益田假日广场有限公司、深圳市益田集团股份有限公司，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。

## 目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	6
一、专项计划基本情况.....	6
二、专项计划参与机构基本信息情况.....	7
三、资产支持证券基本情况.....	8
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况.....	8
五、报告期内履行职责和义务的情况.....	10
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	10
七、报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	10
第二节 基础资产情况.....	11
一、基础资产变化情况.....	11
二、基础资产现金流重要提供方相关情况.....	11
三、基础资产基本情况.....	12
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况.....	12
第三节 资金收支与投资管理情况.....	13
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	13
二、基础资产现金流差异情况.....	15
三、基础资产现金流归集情况.....	15
第四节 特定原始权益人情况.....	17
一、特定原始权益人深圳市益田集团股份有限公司情况.....	17
第五节 增信措施及其执行情况.....	22
一、增信措施变更情况.....	22
二、增信措施执行情况.....	22
三、增信措施变化情况.....	22
第六节 其他重大事项.....	25
一、专项计划审计情况.....	25
二、不定期跟踪评级情况.....	25
三、转让基础资产取得资金使用情况.....	25
四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况.....	25



五、报告期内发生的重大事件.....	25
六、报告期内持有人会议情况.....	26
七、其他需要披露的事项.....	26
第七节 附件目录.....	27
一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明.....	29
二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告.....	29
三、增信机构年度财务报告.....	29
四、抵质押物评估报告.....	29

## 释义

释义项	指	释义内容
益田假日/借款人	指	深圳市益田假日广场有限公司
原始权益人/益田集团	指	深圳市益田集团股份有限公司
管理人/信达证券	指	信达证券股份有限公司
托管人	指	中国建设银行股份有限公司深圳市分行
专项计划	指	深圳益田假日广场资产支持专项计划

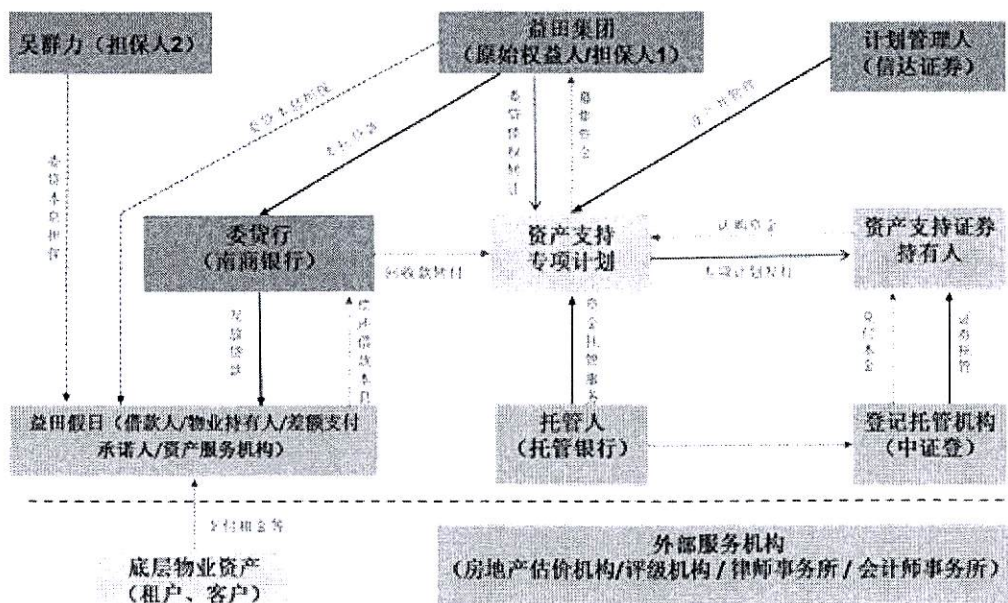
## 第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

### 一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	深圳益田假日广场资产支持专项计划		
专项计划设立日	2017年02月09日		
发行规模			53.01
存续规模（截至3月31日）			50.21
是否为双/多SPV	委托贷款		
增信方式	分层;现金流超额覆盖;保证金/现金储备账户;差额补足承诺;基础资产回购承诺;股权质押;房地产类资产抵押		
基础资产类型	债权类-商业物业抵押贷款（CMBS）-购物中心		
基础资产具体内容	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。		
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所		
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		

交易结构图与说明：



1、原始权益人、委托贷款银行与益田假日共同签署《委贷协议》，由原始权益人益田集团将货币资金委托给委托贷款银行，原始权益人益田集团享有该委托贷款债权。该委托贷款的贷款总额为53.01亿元。

2、委托贷款银行向益田假日发放委托贷款。益田假日标的物业经营收益作为委托贷款的主要还款来源。

3、计划管理人设立深圳益田假日广场资产支持专项计划，以募集资金购买益田集团持有的前述委托贷款债权。资产支持证券投资者认购专项计划，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

4、专项计划设立后，计划管理人根据与益田集团签订的《资产买卖协议》以专项计划资金向益田集团购买其持有的委托贷款债权。交易完成后，专项计划承接益田集团、委贷银行的合同关系，获得委托贷款债权。在贷款期间，委托贷款每年还本付息一次（还本付息安排详见《资产买卖协议》）。

由监管银行根据《资金监管协议》对益田假日在监管银行开立委贷监管账户进行监管，并定期向计划管理人提供委贷监管账户每月的银行流水信息。

益田假日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的部分承担差额支付义务，益田集团承担连带责任担保。

益田集团及吴群力先生就益田假日委托贷款本息的支付义务承担连带责任担保。

5、专项计划存续期间，计划管理人在专项计划账户每个付息年度收到益田假日支付的专项计划年度委贷本息后，将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户，用于支付资产支持证券本金和预期收益。）

6、资产支持证券期限为自专项计划设立日至2028年9月30日，约为12年（4+3+3+2年），在第4个、第7个、第10个计息年度末设置了票面利率调整和回售、赎回机制，专项计划可提前结束。

专项计划存续期间，若信用评级机构对优先A类资产支持证券的跟踪评级下调至【AA】（含）以下级别，对优先B类资产支持证券的跟踪评级下调至【AA-】（含）以下级别，则管理人有权提前终止专项计划。

## 二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	深圳市益田集团股份有限公司	深圳市益田集团股份有限公司
资产服务机构（如有）	深圳市益田假日广场有限公司	深圳市益田假日广场有限公司
差额支付承诺人（如有）	深圳市益田假日广场有限公司	深圳市益田假日广场有限公司
担保机构（如有）	深圳市益田集团股份有限公司/吴群力	深圳市益田集团股份有限公司/吴群力
流动性支持机构（如有）	-	-
资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信证券评估有限公司
资产评估机构（如有）	深圳市国策房地产土地估价有限公司	第一太平戴维斯(Savills)
现金流预测机构（如有）	北京国融兴华资产评估有限责任公司	-

托管人	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	中国建设银行股份有限公司深圳市分行
-----	-------------------	-------------------

### 三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金 额	初始信用 评级（如 有）	最新信用 评级（如 有）	最新预期 收益率 （如有）	收益分配 方式	收益分配 频率
116506	17 益田 A	2017年02 月09日	2028年09 月30日	25	AA+	AA+	5.70%	每年还本 付息一次	每年还本 付息一次
116507	17 益田 B	2017年02 月09日	2028年09 月30日	25.36	AA	AA	7.00%	到期一次 性还本	每年付息 一次
116508	17 益田次	2017年02 月09日	2028年09 月30日	2.65	无评级	无评级	0.00%	无付息， 到期一次 性还本	无

### 四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

#### 1、资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116506	
证券简称	17 益田 A	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2017年10月09日	5,400	9,096.58
2018年10月08日	10,200	14,247.78
2019年09月30日	12,400	13,067.95
已分配金额小计	28,000	36,412.31
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020年09月30日	14,800	13,397.4
2021年09月30日	17,100	13,360.8
2022年09月30日	19,500	13,360.8
2023年09月30日	22,100	13,360.8
2024年09月30日	24,700	13,397.4
2025年09月30日	27,500	13,360.8
2026年09月30日	30,400	13,360.8



2027 年 09 月 30 日	32,400	13,360.8
2028 年 09 月 30 日	33,500	13,397.4
未来分配金额小计	222,000	120,357
合计分配金额	250,000	156,769.31

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116507	
证券简称	17 益田 B	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2017 年 10 月 09 日	0	11,332.1
2018 年 10 月 08 日	0	18,141.08
2019 年 09 月 30 日	0	17,362.91
已分配金额小计	0	46,836.1
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020 年 09 月 30 日	0	17,800.64
2021 年 09 月 30 日	0	17,752
2022 年 09 月 30 日	0	17,752
2023 年 09 月 30 日	0	17,752
2024 年 09 月 30 日	0	17,800.64
2025 年 09 月 30 日	0	17,752
2026 年 09 月 30 日	0	17,752
2027 年 09 月 30 日	0	17,752
2028 年 09 月 30 日	253,600	17,800.64
未来分配金额小计	253,600	159,913.91
合计分配金额	253,600	206,750.01

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116508	
证券简称	17 益田次	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
已分配金额小计	0	0
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2028 年 09 月 30 日	26,500	0
未来分配金额小计	26,500	0
合计分配金额	26,500	0

## 2、报告期内资产支持证券条款行权情况

适用  不适用

## 五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况：

是  否

## 六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

1、专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是  否

2、管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、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

是  否

## 七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

适用  不适用

## 第二节 基础资产情况

### 一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化

是  否

### 二、基础资产现金流重要提供方相关情况

适用  不适用

#### 1、基础资产现金流重要提供方：深圳市益田假日广场有限公司

基础资产现金流占比	100.00%
统一社会信用代码	9144030074323182XM

经营情况：

益田假日主要从事商业物业出租及管理，主营业务收入主要来自益田假日广场购物中心租金收入。

益田假日广场作为中国首家国际化体验式购物中心，是商业与生活的完美融合，地处深圳华侨城，紧临深南大道，占地3.5万平方米，总建筑面积13.58万平方米，是一个集体验式购物中心、生态写字楼、五星级主题酒店为一体的大型建筑综合体。

财务状况：

截至2019年12月31日，深圳市益田假日广场有限公司资产总计13,705,162,879.07元，净资产6,000,166,419.23元；2019年1-12月，营业收入606,196,519.61元，净利润164,325,014.28元，上述财务数据未经审计。

偿付能力：

报告期内，深圳市益田假日广场有限公司主营业务未发生变化，经营持续稳定，具有较强的偿付能力。

资信水平：

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。

### 三、基础资产基本情况

#### 1、不动产基本情况的变化情况

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质是否发生变化：

是  否

#### 2、对不动产运营、维护、管理情况

运营、维护主体及其业务管理和风险管理是否发生变化

是  否

运营、维护主体是否实现规定或约定的质量标准

是  否

标的不动产周边竞争性不动产情况是否发生变化

是  否

#### 3、不动产权属、价值等变化情况

报告期内不动产相关权属，不动产价值，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

是  否

### 四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

### 第三节 资金收支与投资管理情况

#### 一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

##### 1、专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的 证券代码	备注
报告期初余额	11.5667	-	-	-	-
2019年01月17日	8,238.2934	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年01月22日	-8,200	-	申购汇添富货币 B(519517)	-	-
2019年01月22日	-0.02	-	支付网银结算费	-	-
2019年03月21日	0.889	银行存款结息	-	-	-
2019年04月17日	8,924.8423	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年06月21日	11.6956	银行存款结息	-	-	-
2019年07月10日	-2	-	支付审计费用	-	-
2019年07月10日	-0.001	-	支付网银结算费	-	-
2019年07月17日	9,878.4491	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年08月07日	-18,800	-	申购工银货币 (482002)	-	-
2019年08月07日	-0.02	-	支付网银结算费	-	-
2019年09月02日	-5	-	支付评级费	-	-
2019年09月02日	-0.001	-	支付网银结算费	-	-

2019年09月20日	992.6962	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年09月20日	6,318.7519	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年09月20日	8,490.6035	2019 结息年度归集	-	-	-
2019年09月21日	12.9673	银行存款利息	-	-	-
2019年09月24日	10,222.653	赎回汇添富货币B(519517)	-	-	-
2019年09月24日	18,856.4723	赎回工银货币(482002)	-	-	-
2019年09月26日	-25,469.2234	-	116506 兑付兑息款	116506	-
2019年09月26日	-17,363.7831	-	116507 兑息款	116507	-
2019年10月17日	1,080.658	2020 结息年度归集	-	-	-
2019年10月23日	-3,180	-	申购工银货币(482002)	-	-
2019年10月23日	-0.02	-	支付网银结算费	-	-
2019年12月21日	4.0491	银行存款利息	-	-	-
报告期末余额	24.5189	-	-	-	-

## 2、专项计划投资管理情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

产品名称	投资期限	累计投资金额	累计投资收益	期初投资余额	期末投资余额	是否符合规定与约定	备注
申购汇添富货币B(519517)	无期限	10,016	206.653	1,816	10,222.653	是	货币基金 -2019年9月24日赎回
申购工银货币(482002)	无期限	18,800	56.4723	0	18,856.4723	是	货币基金 -2019年9月24日赎回

申购工银货币(482002)	无期限	3,180	0	0	3,180	是	货币基金
合计	——	31,996	263.1253	1,816	32,259.1253	——	-

### 3、向金融机构等借款情况

适用  不适用

### 4、专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

## 二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是  否

## 三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2019年01月17日	8,238.2934	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年04月17日	8,924.8423	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年07月17日	9,878.4491	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年09月20日	992.6962	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年09月20日	6,318.7519	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年09月20日	8,490.6035	04346900014437	44250100000200001311	-
2019年10月17日	1,080.658	04346900014437	44250100000200001311	-

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是  否



## 第四节 特定原始权益人情况

√ 适用 □ 不适用

### 一、特定原始权益人深圳市益田集团股份有限公司情况

#### 1、基本信息

成立时间	1996 年 02 月 15 日
企业性质	民企
所属行业	房地产业
所属地区	广东省-深圳市
企业规模	大型
信用评级（如有）	AA
控股股东名称（如有）	深圳市群伟实业发展有限公司
控股股东是否存在变动	否
实际控制人/主要负责人名称（如有）	吴群力
实际控制人/主要负责人是否存在变动	否

#### 2、公司业务和经营情况

##### （1）经营模式与主要业务

益田集团是一家以住宅、酒店、精品购物中心、写字楼开发为主营业务的大型房地产综合开发企业。作为一家布局全国的复合型房地产开发企业，益田集团20年来以运营城市的眼光整合国际智慧，创新开发模式，分别以深圳、上海、北京、长春为中心，完成华南、华东、华北、东北等区域的全国性战略布局，并贡献了众多“益田系”精品项目。凭借精品购物中心、酒店、住宅等一系列拥有巨大市场影响力的大型城市建筑综合体项目，通过商业运营、产业开发、文化整合，形成并驾齐驱的三引擎驱动模式，坚持“铸树精品、创新无限”的经营理念，益田集团正在实现“品质生活引领者”的战略目标。

目前，益田集团已经成功的由单一从事住宅开发的区域型地产企业转变为一个拥有跨区域品牌的复合型地产开发企业。

##### （2）行业环境和政策变化情况

益田集团所处行业环境和政策未发生重大变化。2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，增速比1—11月份回落0.3个百分点，比上年加快0.4个百分

点。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比1—11月份回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点。2019年，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，1—11月份为增长0.2%，上年为增长1.3%。2019年，房地产开发企业到位资金178609亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月份加快0.6个百分点，比上年加快1.2个百分点。

### (3) 各板块营业收入构成及占比

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	2,907,962,360.92	1,725,473,186.42	40.66%	66.95%	2,707,796,268.92	779,367,090.48	71.22%	67.89%
旅游商业	1,012,820,592.04	566,175,914.20	44.10%	23.32%	857,165,548.03	476,741,172.80	44.38%	21.49%
酒店业	352,092,427.76	56,219,277.99	84.03%	8.11%	391,858,829.00	100,737,208.66	74.29%	9.83%
金融服务	18,519,565.60	5,102,036.46	72.45%	0.43%	4,716.98	813,210.65	-17,140.07%	0.00%
健康产业	15,005,479.50	18,653,722.31	-24.31%	0.35%	10,175,525.33	15,439,880.03	-51.74%	0.26%
文化教育	20,432,367.39	20,354,164.75	0.38%	0.47%	19,697,725.44	20,086,841.45	-1.98%	0.49%
新兴产业	16,936,184.27	11,724,700.77	30.77%	0.39%	1,642,191.13	1,345,896.36	18.04%	0.04%
合计	4,343,768,977.48	2,403,703,002.90	44.66%	——	3,988,340,804.83	1,394,531,300.43	65.03%	——

### (4) 基础资产相关业务经营管理情况

专项计划标的物业益田假日广场营业收入稳定，2019年1-12月，营业收入分别为43,739,085.34元、43,040,281.63元、38,174,130.48元、43,498,822.04元、44,565,770.32元、42,619,202.45元、41,990,091.12元、44,029,643.42元、39,517,244.96元、43,986,698.34元、42,205,836.80元、46,450,726.05元。

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

本专项计划资产支持证券的最终还款来源为益田假日持有的益田假日广场未来的租金等经营收入、益田假日租金等经营收入之外另行支付的委贷本息差额和差额支付人以及担保人

的自有资金。

益田假日出具《差额支付承诺函》，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的部分，承担差额支付义务，益田集团与管理人及益田假日签署《差额支付担保协议》，对益田假日的前述差额支付义务承担连带责任担保。

益田集团、益田集团实际控制人吴群力先生分别出具《委贷本息担保协议》、《委贷本息支付承诺函》，就借款人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。

### 3、财务情况

#### (1) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见类型	标准无保留意见
所涉及的事项	无
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	无

#### (2) 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	40,146,423,740.08	40,555,288,501.04	-1.01%	
总负债	29,101,796,843.53	29,889,313,006.67	-2.63%	
净资产	11,044,626,896.55	10,665,975,494.37	3.55%	
短期借款	852,500,000.00	1,891,121,320.00	-54.92%	2019 年公司减债降负，缩减有息负债规模，节约利息支出。
长期借款	16,949,429,510.78	21,120,417,410.29	-19.75%	2019 年公司减债降负，缩减有息负债规模，节约利息支出。
资产负债率 (%)	72.49%	73.70%	-1.64%	
债务资本比率 (%)	161.18%	215.75%	-25.29%	2019 年公司减债降负，缩减有息负债规模。
流动比率	1.02	1.92	-46.85%	主要为流动负债大幅增

				加
速动比率	0.3	0.66	-54.14%	主要为流动负债大幅增加
权益乘数	3.63	3.8	-4.40%	
资本化比率 (%)	153%	198%	-22.50%	2019 年公司减债降负， 缩减长期负债规模。

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年	2018 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
营业总收入	4,343,768,977.48	3,988,340,804.83	8.91%	
营业收入	4,343,768,977.48	3,988,340,804.83	8.91%	
营业外收入	3,768,224.29	1,693,491.67	122.51%	本期取得违约赔偿收入约 260 万元
利润总额	483,307,843.06	369,124,659.44	30.93%	2019 年公司减债降负， 缩减有息负债规模，节约利息支出。
净利润	344,862,926.14	318,626,363.02	8.23%	
扣除非经常性损益后净利润	-516,211,830.95	-135,375,774.55	281.32%	因上期有投资性房地产 处置，冲减公允价值变动
经营活动产生的现金流净额	574,699,295.69	975,776,144.74	-41.10%	本期房地产项目投入加大
投资活动产生的现金流净额	-151,637,650.94	-351,388,818.91	-56.85%	2019 年控制扩张速度， 聚焦在建项目。
筹资活动产生的现金流净额	-368,259,192.53	-1,697,450,484.23	-78.31%	主要为上年偿还海外债 约 15 亿元
营业毛利率 (%)	44.66%	65.03%	-31.32%	主要为本期房地产结转 项目毛利率较之上年下降
平均总资产回报率 (%)	0.85%	0.75%	13.86%	
加权平均净资产收益率 (%)	3.18%	2.91%	9.05%	
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	3.18%	2.91%	9.05%	
EBITDA	1,991,468,739.66	2,120,585,372.73	-6.09%	

EBITDA 全部债务比 (%)	11.19%	9.22%	21.39%	
EBITDA 利息倍数	1.56	1.35	15.38%	
EBITDA 利润率 (%)	45.85%	53.17%	-13.77%	

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

#### 4、偿还债务本息情况

是否存在未按期偿还债券、银行借款、其他债务融资工具等债务本息的情况

是  否

#### 5、原始权益人重大事项情况

适用  不适用

## 第五节 增信措施及其执行情况

### 一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

是  否

### 二、增信措施执行情况

适用  不适用

### 三、增信措施变化情况

#### 1、增信方为法人或其他组织

适用  不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	深圳市益田假日广场有限公司
增信方统一社会信用代码	9144030074323182XM
增信措施内容	益田假日出具《差额支付承诺函》，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的部分，承担差额支付义务，益田集团与管理人及益田假日签署《差额支付担保协议》。
财务报告是否经审计	否
累计对外担保余额	4.5
累计对外担保余额占净资产的比例	7.50%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	60
资产负债率(%)	78.87%
净资产收益率(%)	2.73%
流动比率	0.63
速动比率	0.62

增信机构资信情况：

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。

## 2、增信方为自然人

适用  不适用

增信方名称	吴群力
增信措施内容	益田集团实际控制人吴群力先生分别出具《委贷本息支付承诺函》，就借款人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。

增信方资信状况：

吴群力先生为益田集团实际控制人，具有较强的偿付能力，资信状况良好。

增信方代偿能力：

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。

资产受限情况：

该部分资产的权利未受到限制。

对外担保情况：

吴群力先生作为相关连带责任担保人，对外担保余额约为1,490,965万元。

可能影响增信措施有效实现的其他信息：

无

## 3、增信方为原始权益人控股股东或实际控制人

适用  不适用

## 4、抵押或质押增信变化情况

适用  不适用

## 5、其他增信措施变化情况

适用  不适用



## 第六节 其他重大事项

### 一、专项计划审计情况

标准无保留意见

### 二、不定期跟踪评级情况

适用  不适用

### 三、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是  否

资金使用情况	基础资产转让价款中的 50 亿元用于偿还益田集团以专项计划底层物业抵押所对应的《南洋商业银行（中国）有限公司委托贷款协议》（2016 委贷深分 27 号）项下委托贷款；剩余款项 3.01 亿元将用于补偿益田集团流动资金，但不得用于支付土地购买价款等目前国家房地产宏观调控政策所限制的用途。
是否符合计划说明书的约定	是
违规使用情况	无
整改情况	无

### 四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

适用  不适用

### 五、报告期内发生的重大事件

#### 1、未披露的重大事件

适用  不适用

2、已披露且无后续进展的重大事件

适用  不适用

3、已披露且有后续进展的重大事件

适用  不适用

六、报告期内持有人会议情况

适用  不适用

七、其他需要披露的事项

适用  不适用

## 第七节 附件目录

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	信达证券股份有限公司
具体地址	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼
查阅网站	<a href="http://www.cindasc.com">http://www.cindasc.com</a>
联系人	陈茜
联系地址	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

（本页无正文，为《深圳益田假日广场资产支持专项计划 2019 年度资产管理报告》盖章页）



一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告

在办公场所置备

三、增信机构年度财务报告

在办公场所置备

四、抵质押物评估报告

在办公场所置备